

# **CZEŚĆ OPISOWA**

## **do projektu zagospodarowania terenu**

### **1. PRZEDMIOT INWESTYCJI / ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy istniejącego budynku zlokalizowanego na działce nr ewid. 1576 w miejscowości Baranów Sandomierski, Gmina Baranów Sandomierski celem przystosowania na potrzeby budynku pełniącego funkcję administracyjną – administracja ośrodka pomocy społecznej.

### **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Działka budowlana nr ewid. 1576 usytuowana w Baranowie Sandomierskim. Teren przeznaczony pod inwestycję jest zabudowany. Wokół budynku przeznaczonego do przebudowy znajdują się nawierzchnie kostki brukowej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Teren uzbrojony. Na działkach znajduje się istniejąca sieć wodociągowa, gazowa, energetyczna.

### **3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Projektowana inwestycja obejmuje przebudowę istniejącego budynku bez zmiany zewnętrznych obrysów oraz kubatury. Projektuje się przebudowę polegającą na wydzieleniu pomieszczeń użytkowych wraz z przebudową pomieszczeń sanitarnych. Projekt obejmuje głównie zakres wewnątrz budynku. Wykonania częściowych wyburzeń oraz zamurowań, wykucie otworów okiennych i drzwiowych, rozbiórkę podłóg, rozbiórkę stropu nad parterem zamurowanie części otworów okiennych i drzwiowych, wymurowanie ścian wewnętrznych, wymurowanie komina, osadzenie stolarki drzwiowej i okiennej, wykonanie ocieplenia stropu, w, wykonanie robót elewacyjnych- odtworzenie elewacji w miejscach zamurowań. Przewiduje się kompleksową realizację przedmiotu inwestycji zgodnie z niniejszym projektem.

#### **3.1. PROJEKTOWANA PRZEBUDOWA**

Istniejący budynek jest obiektem wolnostojącym, parterowym, podpiwniczonym. Bryła budynku na planie prostokąta.

Powierzchnia zabudowy - stan istniejący:	196,24 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy po przebudowie:	196,24 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa po przebudowie:	141,67 m <sup>2</sup>
Kubatura – stan istniejący:	945,67 m <sup>3</sup>
Kubatura po przebudowie:	945,67 m <sup>3</sup>

Po przebudowie funkcja budynku nie ulegnie zabudowę usługowa.

### **3.2 .Projektowane urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi**

- Gospodarka wodna – Zużycie wody do celów socjalnych i pożarowych- istniejący przyłącz wodociągowy bez zmian
- Ścieki sanitarne – odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej – istniejący przyłącz bez zmian
- Ścieki deszczowe z dachu będą odprowadzane na tereny zielone – docelowo do kanalizacji deszczowej
- Projektowana inwestycja nie emituje zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych . Obiekt ogrzewany - kocioł gazowy o mocy 45kW, o niskiej emisji zanieczyszczeń
- W obiekcie powstają odpady komunalne, obiekt w części użytkowany i Inwestor posiada uregulowaną gospodarkę odpadami .
- Obiekt nie wytwarza: wibracji, hałasu, promieniowania, pola elektromagnetycznego ani innych zakłóceń.
- Obiekt nie ma wpływu na istniejący drzewostan, glebę, wody podziemne i powierzchniowe, nie ma negatywnego wpływu na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

### **3.3 Projektowane uzbrojenie terenu**

#### **Przyłącza istniejące :**

- Przyłącz energetyczny - bez zmian
- Przyłącz gazowy - bez zmian
- Przyłącz wodociągowy bez zmian

Ogrzewanie budynku – budynek zasilany indywidualnymi źródłami ciepła, budynek zaopatrzony będzie w ciepło z kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania o mocy 45 kW.

Odpady stałe – odpady stałe gromadzone i wywożone na dotychczasowych zasadach.

### **4. UKŁAD KOMUNIKACYJNY - dojazd do działki**

Dostępność komunikacyjna - jak w stanie istniejącym bez zmian - droga publiczna od strony wschodniej oraz zachodniej i południowej Istniejący zjazd z drogi publicznej gminnej.

### **5. UKSZTAŁTOWANIE TERENU, ZIELEŃ, KOMUNIKACJA.**

Teren i ukształtowanie jak w stanie istniejącym.

Nie planuje się wycinki zieleni ani nowych nasadzeń.

## **6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI**

<b>Teren inwestycji A-F zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</b>				
Powierzchnia terenu inwestycji	0,0267	ha	267	m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy – stan istniejący			196,24 bez zmian	m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy – przebudowy			196,24 bez zmian	m <sup>2</sup>

## **7. INFORMACJE I DANE :**

7.1. Rodzaj inwestycji : zabudowa usługowa

7.2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

Działka w stanie istniejącym zabudowana istniejącym budynkiem będącym przedmiotem opracowania – projektowany budynek funkcji usługowej  
Powierzchnia zabudowy oraz kubatura istniejącego budynku bez zmian

### **Działki sąsiednie:**

- od strony północnej przedmiotowy teren zainwestowania sąsiaduje bezpośrednio ścianą z sąsiednim budynkiem zlokalizowanym na dz. nr ew. 1575/1
- od strony wschodniej przedmiotowy teren zainwestowania sąsiaduje z dz. nr ewid. 1595 droga publiczna gminna
- od strony południowej przedmiotowy teren zainwestowania sąsiaduje z dz. nr ew. 1577 droga publiczna gminna
- od strony zachodniej przedmiotowy teren zainwestowania sąsiaduje z dz. nr ewid. 1570 – droga publiczna gminna

## **7.3. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI: ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁRZĄDZACEJ**

- a) przedsięwzięcie nie jest wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 10.09.2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. z 2019r poz. 1839) a ponadto działalność nie wywołuje zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie,
- b ) Istniejący budynek na terenie działki nr 1576 obiekt - wpisany do rejestru zabytków postanowienie Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu .

Wymaga ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2020r poz. 282 ze zm.).

W związku z tym uzyskano zgodę na prowadzenie robót budowlanych i prac konserwatorskich .

#### **8. WARUNKI DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH :**

INWESTYCJA ISTNIEJĄCA I CZĘŚĆ PROJEKTOWANA :

- nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej
- nie pozbawia możliwości i korzystania z wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej oraz środków łączności
- nie pozbawia dopływu oświetlenia naturalnego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- nie spowoduje uciążliwości powodowanych przez hałas , wibracje , zakłócenia elektryczne i promieniowanie
- nie spowoduje zanieczyszczenia powietrza , wody i gleby

Zakres budowy będzie prowadzony w taki sposób aby nie spowodowało to ograniczeń dotychczasowego użytkowania i ewentualnej zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz, U. 2019 poz 1065 z późn. zmianami .

#### **9. OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH:**

- a) teren przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, zatem realizowane obiekty budowlane nie podlegają wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 09.06.2011 r - Prawo Geologiczne i Górnicze (D z.U.z 2020 poz. 1064 ze zm)
- b) teren inwestycji położony poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi
- c) teren inwestycji położony poza zasięgiem GZWP 425
- d/ teren inwestycji położony poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych

#### **10. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY OCHRONY PPOŻ.**

- Kategoria zagrożenia ludzi - ZL III
- Droga pożarowa - dojazd w razie pożaru drogą publiczną kategorii gminnej.
- przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę -z istniejącego hydrantu naziemnego o średnicy DN80, usytuowanego w odległości poniżej 75 m od budynku, zlokalizowanego na istniejącej sieci wodociągowej. Wydajność wody do zewnętrznego gaszenia pożaru powinna wynosić min. 10 dm<sup>3</sup>/s.

## **11. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.**

Budynek jest obiektem objętym ochroną konserwatorską, w związku z tym roboty budowlane i konserwatorskie prowadzić zgodnie z wydanymi przez Konserwatora z wytycznymi oraz pozwoleniem na budowę.

## 12. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

<b>Podstawa prawna sporządzenia</b>
Art. 20 ust. 1 pkt 1c i art. 34 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 poz. 1333)
<b>Obiekt</b>
przebudowa istniejącego budynku zlokalizowanego na działce nr ewid. 1576 w miejscowości Baranów Sandomierski, Gmina Baranów Sandomierski
<b>Istniejąca zabudowa działki inwestora</b>
Na terenie inwestycji znajduje się przedmiotowy budynek . Wokół budynku znajdują się nawierzchnie z kostki brukowej.
<b>Istniejąca zabudowa działek sąsiednich</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- od strony północnej przedmiotowy teren zainwestowania sąsiaduje bezpośrednio ścianą z sąsiednim budynkiem zlokalizowanym na dz. nr ew. 1575/1</li><li>- od strony wschodniej przedmiotowy teren zainwestowania sąsiaduje z dz. nr ewid. 1595 droga publiczna gminna</li><li>- od strony południowej przedmiotowy teren zainwestowania sąsiaduje z dz. nr ew. 1577 droga publiczna gminna</li><li>- od strony zachodniej przedmiotowy teren zainwestowania sąsiaduje z dz. nr ewid.1570– droga publiczna gminna</li></ul>
<b>Projektowane zagospodarowanie działki</b>
Projektuje się przebudowę istniejącego budynku , powierzchnia zabudowy i kubatura bez zmian
<b>Istniejąca uzbρωση terenu w obrębie inwestycji</b>
Sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, energetyczna.
<b>Lokalizacja obiektu</b>
Zamierzona inwestycja zlokalizowana jest w całości na działkach Inwestora.
<b>Ustalenia z zakresu planowania przestrzennego</b>
Dla terenu inwestycji nie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
<b>Przewidywany wpływ obiektu wraz z urządzeniami budowlanymi z nim związanymi na tereny sąsiednie</b>
Budynki objęte inwestycją wraz z urządzeniami technicznymi zapewniającymi możliwość użytkowania ich zgodnie z przeznaczeniem, spełniają wymagania o których mowa w art. 5, w tym w ust. 1 pkt 9 – Prawo budowlane w zakresie poszanowania, występujące w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnione interesy osób trzecich.
<b>Określenie obszaru oddziaływania obiektu</b>
Obszar oddziaływania inwestycji mieści się w całości na działkach o nr 1576 obręb Baranów Sandomierski, gmina Baranów Sandomierski.
<b>Uzasadnienie</b>
<p>Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Art. 3 pkt 20 ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 poz. 1333) pod pojęciem „obszar oddziaływania obiektu” rozumie teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.</p> <p>Obszar oddziaływania inwestycji w całości mieści się na działkach, na których została zaprojektowana, a stroną w sprawie o wydanie pozwolenia będzie właściciel działek o nr ew. 1576 obręb Baranów Sandomierski, gmina Baranów Sandomierski.</p>