



# I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## TOM 1/4

Wykonawca:

**ALIA Architecture Technology Design Łukasz Deplewski**

ul. Topolowa 6 • 62-068 Rostarszewo

tel. 881-967-865

kontakt@aliaarchitekci.pl.pl

Nazwa zamierzenia  
budowlanego:

**Budowa Gminnego Ośrodka Zdrowia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

Adres obiektu  
budowlanego:

**59-180 Gaworzyce**

jednostka ewidencyjna / obręb ewidencyjny / działki ewidencyjne:  
021602\_2 . 0002 . 574/5, 1141/20

Inwestor:

**Gmina Gaworzyce**

ul. Dworcowa 95 • 59-180 Gaworzyce

KATEGORIA OBIEKTU  
BUDOWLANEGO:

**XI**

Zamawiający:

**Gmina Gaworzyce**

ul. Dworcowa 95 • 59-180 Gaworzyce

Autorzy opracowania / Zespół projektowy / Wykonawca:

Projektant Główny  
branża: architektura  
i zagospodarowanie

**mgr inż. arch. Łukasz Deplewski**

upr. bud.: 75/LUOKK/2016

w specjalności: architektonicznej, bez ograniczeń

Projektant  
branża: sanitarna

**mgr inż. Weronika Lorenz-Cicha**

upr. bud.: WKP/0134/POOS/17

w specjalności: instalacyjnej (sanitarnej), bez ograniczeń

Projektant  
branża: elektryczna

**mgr inż. Dawid Furmaniak**

upr. bud.: WKP/0192/POOE/17

w specjalności: instalacyjnej (elektrycznej), bez ograniczeń

Projektant Sprawdzający  
branża: architektura  
i zagospodarowanie

**mgr inż. arch. Magdalena Górna**

upr. bud.: WP-OiA/OKK-UpB/29/2006

w specjalności: architektonicznej, bez ograniczeń

Projektant Sprawdzający  
branża: sanitarna

**mgr inż. Krzysztof Bajan**

upr. bud.: WKP/0165/POOS/19

w specjalności: instalacyjnej (sanitarnej), bez ograniczeń

Projektant Sprawdzający  
branża: elektryczna

**mgr inż. Piotr Furmaniak**

upr. bud.: WKP/0405/POOE/11

w specjalności: instalacyjnej (elektrycznej), bez ograniczeń

Data sporządzenia projektu/ów: **28.04.2023 r.**

## Spis treści

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU TOM 1/4 .....	1
Spis treści.....	2
2. Informacje ogólne .....	3
2.1. Terminologia użyta w Projekcie oraz w dokumentacji projektowej .....	3
2.2. Decyzyjność uczestników Realizacji .....	3
2.3. Podstawa opracowania .....	3
2.4. Uwagi ogólne do Projektu oraz Wymagania stawiane Wykonawcy robót podczas wykonywania Realizacji .....	3
II. OPIS TECHNICZNY .....	4
1. Informacje ogólne .....	4
2. Zagospodarowanie terenu .....	4
2.1. Projektowane parametry techniczne urządzeń uzbrojenia terenu .....	5
3. Zestawienie .....	6
4. Zagadnienia formalno-prawne .....	7
4.1. Rodzaje ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu przedmiotowego terenu wynikające z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy .....	7
4.2. Informacje i dane o ochronie konserwatorskiej .....	8
4.3. Informacje i dane o wpływie eksploatacji górniczej : .....	8
4.4. Informacje i dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska, oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia .....	8
4.5. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej .....	8
4.6. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych .....	9
4.7. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu .....	9
Oświadczenie Projektantów .....	10
Uprawnienia i zaświadczenia z Izby Projektantów .....	11
IV. Rysunki .....	12

## Spis rysunków:

Lp.	Sygnatura	Nazwa	Skala
1	Z01	Zagospodarowanie terenu	1:500
2	Z02	Koordinacyjna zbiorcza plansza sieci	1:500

## 2. Informacje ogólne

### 2.1. Terminologia użyta w Projekcie oraz w dokumentacji projektowej

Zgodnie z TOM III.

### 2.2. Decyzyjność uczestników Realizacji

1. Hierarchię decyzyjności podczas prowadzenia robót budowlanych nad Realizacją (od dnia zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót właściwego organu Nadzoru budowlanego i PG, do dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub powiadomienia PG o zakończeniu lub zawieszeniu robót budowlanych, w tym do czasu skierowania Utworu do publicznej prezentacji) **rozpoczyna PG**, jako podmiot najbardziej decyzyjny, który ma prawo negować decyzje pozostałych uczestników Realizacji i rozstrzygać spory. Następnie IK oraz INI jako podmioty równoważne, mają prawo negować decyzje KB i Wykonawcy robót. W przypadku konfliktu decyzyjności pomiędzy IK oraz INI kwestie sporne rozstrzyga PG. Następnie decyduje KB, a po nim Wykonawca robót budowlanych.
2. Inwestor podczas Realizacji ma prawo wstrzymać prowadzenie robót budowlanych przy udziale PG lub zawiesić prowadzenie robót budowlanych na czas określony – uzgodniony z PG.
3. Po zakończeniu Realizacji PG pozostaje decyzyjny w kwestiach prawidłowej eksploatacji Utworu i jego ewentualnych zmian (przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania).

### 2.3. Podstawa opracowania

Lp.	Podstawa opracowania:	z dnia:	wydana przez:
1	Umowa o Projekt	---	---
2	Dokumenty formalne z TOM 4	---	---
3	Obowiązujące przepisy techniczno-budowlane	---	---



### 2.4. Uwagi ogólne do Projektu oraz Wymagania stawiane Wykonawcy robót podczas wykonywania Realizacji

Zgodnie z TOM III.

## II. OPIS TECHNICZNY

n/o – nie określono;

n/d – nie dotyczy;

b/z – bez zmian;

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

### 1. Informacje ogólne

A.	Przedmiot i zakres zamierzenia budowlanego:	1. teren	Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej budowa parkingów dla pojazdów osobowych nasadzenia zieleni
		2. budynek A	budowa
B.	Obiekty budowlane przewidziane do rozbiórki	Budynek B	
C.	Kolejność realizacji:	Realizacja jednoetapowa	
D.	Zakres prac projektowych wskazany do Realizacji wg odrębnego opracowania, nie objęty Umowy	n/d	
E.	Archiwum Autora	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dokumentacja fotograficzna</li><li>▪ Elektroniczne pliki robocze .dwg .rvt</li><li>▪ Dokumentacja elektroniczna</li></ul>	



### 2. Zagospodarowanie terenu

Lp.	Zagadnienie	Stan istniejący	Stan projektowany
A.	Zabudowa	Budynki magazynowe B i C. Budynek B przeznaczony do rozbiórki.	<b>Budynek A – Gminny Ośrodek Zdrowia</b>
B.	Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi	Instalacje zewnętrzne: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wodociągowa</li><li>▪ Elektro-energetyczna, napowietrzna</li></ul>	Przyłącza (dla Budynek A): <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wodociągowe</li><li>▪ Kanalizacji sanitarnej wg odrębnego opracowania (nie objętego niniejszym postępowaniem)</li><li>▪ Energetyczne</li></ul> Instalacje zewnętrzne (dla Budynek A): <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wodociągowa</li><li>▪ Kanalizacji sanitarnej</li><li>▪ Energetyczna</li><li>▪ Teletechniczna</li></ul>

C.	Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków	Brak	do gminnej Kanalizacji Sanitarnej
D	Sposób gromadzenia odpadów	Brak	W szczelnych pojemnikach na odpady na terenie przedmiotowej inwestycji. Wywóz na podstawie umowy z firmą zewnętrzną.
E.	Układ komunikacyjny:	Utwardzenie terenu stanowiące dojazd do istniejących magazynów (budynki B i C).	Parking dla pojazdów osobowych : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 9 miejsc postojowych dla wizytorów + 1 miejsce postojowe dla osoby o szczególnych potrzebach</li> <li>▪ 8 miejsc postojowych dla pracowników</li> <li>▪ 1 miejsce postojowe dla karetki</li> <li>▪ Ciągi pieszce o szerokości min. 1,5m</li> <li>▪ Ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0 m pełniący funkcję drogi pożarowej</li> <li>▪ Plac 20x20m do zawracania pojazdów bojowych straży pożarnej</li> </ul>
F.	Sposób dostępu do drogi publicznej	Z istniejącej drogi, działka 1141/20	Be zmian
G.	Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	Nie znane	wg części branżowych
H.	Ukształtowanie terenu	Płaski	Bez zmian
I.	Układ zieleni	Kilka egzemplarzy drzew zróżnicowanych gatunkowo, zlokalizowane w południowej części terenu objętego opracowaniem	Planowane zasadzenia kompozycyjne drzew wzdłuż granic nieruchomości



## 2.1. Projektowane parametry techniczne urządzeń uzbrojenia terenu

<b>A. Instalacja kanalizacji sanitarnej</b>			
1)	Rura PVC	Ø200x5,9 mm	49 m
2)	Studzienka	Ø425 mm	3 szt.
<b>B. Instalacja wodociągowa</b>			
Wpięcie w sieć:			
1)	– trójnik kołnierzowy	Ø100/80/100 mm	1 szt.
	– zasuwa	Ø80 mm	1 szt.
	– trzpień		1 szt.
	– skrzynka uliczna		1 szt.
	– połączenia kołnierzowe do rur PE	do Ø110/100 mm	1 szt.
	– połączenia kołnierzowe do rur PE	do Ø90/80 mm	1 szt.

2)	Rura PE	Ø90x5,4	34,5 m
3)	Rura PE	Ø63x3,8	50,5 m
4)	Hydrant nadziemny	DN80 mm	1 szt.
	– trójnik kołnierzowy	Ø80/80/80 mm	1 szt.
	– zasuwa	Ø80 mm	1 szt.
	– trzpień		1 szt.
	– skrzynka uliczna		1 szt.
	– zwężka kołnierzowa	Ø80 mm	1 szt.
	– króciec stalowy	Ø80 mm	1 szt.
	– połączenia kołnierzowe do rur PE	do Ø110/100 mm	1 szt.
	– połączenia kołnierzowe do rur PE	do Ø90/80 mm	1 szt.

### C. Instalacje elektryczna i teletechniczna

1)	Kabel YAKY	4x70mm <sup>2</sup>	50 m
2)	Kabel YKY	3x2,5mm <sup>2</sup>	360 m
3)	Kabel YKY	3x1,5mm <sup>2</sup>	240 m
4)	Słupy oświetleniowe		9 szt.
5)	Słupki ogrodowe oświetleniowe		16 szt.
6)	Oprawa podświetlenie elewacji		10 szt.
7)	Oprawa kula dekoracyjna		1 szt.
8)	Oprawa kierunkowa LED		1 szt.
9)	Kanał technologiczny	rura RO-DVK-110 mm + RS-OPTO 40/3,7 mm	75 m
10)	Studnia kanalizacyjna SK-1		3 szt.



### 3. Zestawienie

A.	Powierzchnia biologicznie czynna	2 143 m <sup>2</sup>	45,41%
B.	Powierzchnia utwardzona	1 589 m <sup>2</sup>	33,67%
C.	Powierzchnia zabudowy	987 m <sup>2</sup>	20,92%
D.	Inne części terenu	0 m <sup>2</sup>	0%

## 4. Zagadnienia formalno-prawne

### 4.1. Rodzaje ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu przedmiotowego terenu wynikające z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy

**Akt prawny: Uchwała nr LVIII/385/2023 Rady Gminy Gaworzyce z dnia 06-02-2023r.**

**Oznaczenie: MN/U6**

Lp.	Ograniczenie lub zakaz / Opis wymagań prawnych	Wartość
1.	Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy	Warunek spełniony
2.	Zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych za wyjątkiem ich rozbudowy lub przebudowy	Warunek spełniony
3.	Zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego	Warunek spełniony
4.	Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych	Warunek spełniony
5.	Zakazuje się lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych	Warunek spełniony
7.	Należy stosować tradycyjne materiały budowlane, zakazuje się stosowania na elewacjach budynków okładzin i paneli typu „siding”, okładzin z płytek kamiennych i ceramicznych oraz okładzin drewnianych i drewnopodobnych;	Warunek spełniony
8.	Zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych budynków elementów technicznego wyposażenia budynków, czyli klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, oraz reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością;	Warunek spełniony
<b>Dot. MN/U6</b>		
1.	przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza; zabudowa usługowa w zakresie kultury na terenie MN/U32 oraz usług ochrony zdrowia na terenie MN/U6;	Warunek spełniony Usługi ochrony zdrowia.
2.	wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;	Warunek spełniony
3.	dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia 40-45°;  dopuszczenie dachów płaskich, na terenach znajdujących się poza strefą układu urbanistycznego miejscowości Gaworzyce, wpisanego do rejestru zabytków, oraz płaskich i jednospadowych na istniejących budynkach;	Warunek spełniony Dach płaski.
4.	stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;	Warunek spełniony
5.	elewacje budynków w odcieniach naturalnych;	Warunek spełniony

6.	zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;	Warunek spełniony
7.	lokalizację głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki;	Nie dotyczy Dach płaski.
8.	intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,8;	Warunek spełniony
9.	powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej;	Warunek spełniony
10.	miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.	Warunek spełniony



#### 4.2. Informacje i dane o ochronie konserwatorskiej

Teren objęty opieką konserwatorską na mocy Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu i Gminnego Programu Opieki na Zabytkami Gminy Gaworzycze. Teren znajduje się w obszarze granic strefy „U” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi oraz strefy „OW” ochrony archeologicznej.

Na pobliżu terenu objętego opracowaniem znajduje się stanowisko archeologiczne o nieokreślonej powierzchni wpisane do ewidencji zabytków.

#### 4.3. Informacje i dane o wpływie eksploatacji górniczej :

Nie dotyczy.

#### 4.4. Informacje i dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska, oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

A.	Zagrożenia dla środowiska	Brak istniejących. Nie przewiduje się.
B.	Zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników	Brak istniejących. Nie przewiduje się.
C.	Zagrożenia dla otoczenia użytkowników	Brak istniejących. Nie przewiduje się.



#### 4.5. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

A.	Strefy pożarowe występujące na terenie:	1. Strefa 01 (Budynek A) / <b>ZLII</b> / Q < 500 MJ/m <sup>2</sup>	
Zagadnienie		Wartość wymagana	Wartość projektowana
B.	Odległości stref pożarowych od sąsiednich działek budowlanych	min. 4 m	Warunek spełniony



niezabudowanych			
C.	Odległości stref pożarowych od innych stref pożarowych	min. 8 m lub oddzielenie pożarowe	Warunek spełniony Oddzielenie pożarowe: brak
D.	Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru	1 x HP Ø80mm o wydajności min. 10dm <sup>3</sup> /s łącznie: 10dm <sup>3</sup> /s	Warunek spełniony 1 x HP projektowany
E.	Lokalizacja HP od chronionej strefy	5-75 m (od pierwszego hydrantu)	Warunek spełniony
F.	Przygotowaniu terenu do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych	Teren przystosowany do zewnętrznego gaszenia pożaru z drogi pożarowej. Zapewniono dostęp 30 m od wejścia głównego do drogi pożarowej.	



#### 4.6. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

A.	Dostosowanie dla osób o szczególnych potrzebach	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zapewnione wejście do budynku A z poziomu terenu</li> <li>▪ Obiekty przystosowane w stopniu minimalnym dla osób o szczególnych potrzebach</li> </ul>
----	---	---



#### 4.7. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

A.	Działki objęte obszarem oddziaływania:	574/5, 1141/20, 1141/26
B.	Roboty budowlane:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uciążliwość w zakresie działek objętych opracowaniem</li> <li>▪ Uciążliwość w zakresie działki drogowej ze względu na transport maszyn i materiałów budowlanych</li> </ul>
C.	Użytkowanie obiektów i terenu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nieuciążliwe</li> <li>▪ Obszar oddziaływania ograniczony wyłącznie do działek objętych opracowaniem</li> </ul>
D.	Ograniczenia dla przyszłych Realizacji:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nie wyklucza wznoszenie zabudowy</li> <li>▪ Nie stanowi zagrożenia pożarowego</li> <li>▪ Nie przesłania i zacienia przyszłej zabudowy</li> </ul>
E.	Podstawy analizy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;</li> <li>▪ Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;</li> </ul>







## IV. Rysunki