

PRACOWNIA PROJEKTOWA **PORTAL**

mgr inż. arch. **WŁODZIMIERZ CICHON**
ul. L. Wawrzyńskiej 29 25 347 KIELCE

temat: PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA
BUDYNKU USŁUGOWO-MIESZKALNEGO NA
BUDYNEK MIESZKALNY – MIESZKANIA WSPIERANE

kategoria obiektu: **XIII**

stadium: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

branża: ARCHITEKTURA

adres: Parkoszowice, część działki o numerze
ewidencyjnym 128, gmina Miechów, obręb
Parkoszowice

inwestor: Gmina Miechów, ul. Sienkiewicza 25,
32-200 Miechów

autor opracowania:

mgr inż. arch. WŁODZIMIERZ CICHON
nr upr. 200/82

KIELCE, czerwiec 2023

PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU USŁUGOWO-MIESZKALNEGO NA BUDYNEK MIESZKALNY – MIESZKANIA WSPIERANE **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

- A** CZĘŚĆ OPISOWA
- B** CZĘŚĆ GRAFICZNA

1 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Z-1

Kopie uprawnień i zaświadczeń z izby architektów projektanta

1 PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na budynek mieszkalny – mieszkania wspierane w Parkoszowicach, gmina Miechów, cz. działki nr 128.

Opracowanie wykonano w celu uzyskania decyzji o zmianie sposobu użytkowania.

2 PODSTAWA OPRACOWANIA

2.1 Umowa z inwestorem

3 DANE DO PROJEKTOWANIA

- 3.1 Mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów projektowych w skali 1: 500
- 3.2 Program użytkowy inwestycji
- 3.3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) z późniejszymi zmianami
- 3.4 Decyzja o warunkach zabudowy nr 36/2023 z dnia 15 maja 2023, wydana przez Burmistrza Gminy i Miasta Miechów..
- 3.5 Wizja lokalna przedmiotowego terenu
- 3.6 Umowa Nr 4/Z/2010 z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Miechowie z dnia 07.04.2023 na wywóz nieczystości płynnych z posesji.
- 3.7 Umowa Nr UM/0461/2023 z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Miechowie z dnia 05.06.2023 na zaopatrzenie w wodę.
- 3.8 Umowa kompleksowa sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usługi dystrybucji Nr 05/202/1590 z dnia 12.10.2022 z PGE S.A. Oddział Skarżysko – Kamienna

4 SYTUACJA I LOKALIZACJA

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w Parkoszowicach, w południowej części wsi, część działki o numerze ewidencyjnym 128, gmina Miechów, obręb Parkoszowice.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na części działki o nr ewid. 128 na terenach oznaczonych symbolem Bi, Lzr-RIVb, RIVb (pow. ok. 0,4200 ha).

Teren posiada niewielki południowy spadek. Działka ma powierzchnię 23500 m².

Na działce znajduje się parterowy, wolnostojący budynek po zlikwidowanej szkole podstawowej na wschód od działki położona jest działka nr 247, stanowiąca użytek drogowy.

Głównym, istniejącym elementem zagospodarowania jest istniejący budynek szkolny, parterowy, z poddaszem nieużytkowym, w którym zlokalizowano funkcje usługowe –sale lekcyjne, pomieszczenia techniczne, mieszkalne i kotłownię.

Projektuje się zmianę sposobu użytkowania na mieszkania wspierane.

Budynek jest zbudowany na planie prostokąta, zlokalizowanym na osi wschód - zachód. Budynek jest częściowo podpiwniczony, parterowy z poddaszem nieużytkowym.

W północnej części działki, na południe od budynku istniejącego znajduje się utwardzony plac. Wokół budynku prowadzi ciąg jezdny, prowadzący od istniejącego zjazdu z drogi powiatowej.

Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1205K /dz. nr 246/, poprzez drogę wewnętrzną na dz. o nr ewid. 247, poprzez istniejący zjazd.

Grunt piaszczysty, woda gruntowa ok. 3 m pod powierzchnią terenu.

Przedmiotowa działka zawiera zieleni wysoką i niską.

Przez działkę przebiegają sieci infrastruktury technicznej, przeznaczone do obsługi technicznej budynku. Na terenie opracowania przebiega kanalizacja ściekowa do szamba, wodociąg, linie elektryczne napowietrzne.

Teren jest częściowo ogrodzony.

5 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zagospodarowanie terenu zaprojektowano zgodnie z istniejącą i projektowaną funkcją oraz ustaleniami Decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenia decyzji j.w.:

- Przeznaczenie podstawowe – rodzaj inwestycji – planowane zamierzenie inwestycyjne to przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na budynek mieszkalny – mieszkania wspierane, - zabudowa mieszkaniowa, zmiana sposobu użytkowania oraz podniesienie standardu użytkowania istniejącej zabudowy.

- Wskaźnik powierzchni zabudowy – bez zmian,
- Powierzchnia biologicznie czynna – bez zmian,
- Linia zabudowy - bez zmian,
- Szerokość elewacji frontowej - 44,0 m - $\pm 20\%$ wg stanu istniejącego – bez zmian
- Front terenu przylega do działki 247, z której odbywa się główny wjazd na działkę,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona od średniego poziomu terenu

do okapu dachu lub jej gzymsu lub attyki – **wg stanu istniejącego – od 4,0m do 6,0m**

- wysokość głównej kalenicy – wypadkowa wynikająca z przyjętego kąta nachylenia połaci dachowych i rozstawu ścian zewnętrznych projektowanego budynku mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższej części dachu utworzonej na przecięciu połaci dachowej – **wg stanu istniejącego – 11,0 m**

- dach głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat/ o tym samym kącie nachylenia – wg stanu istniejącego – bez zmian

- główna kalenica wg stanu istniejącego – bez zmian
- ilość kondygnacji nadziemnych – wg stanu istniejącego – bez zmian
- ilość kondygnacji podziemnych – wg stanu istniejącego – bez zmian
- Przedsięwzięcie inwestycyjne nie jest zaliczone do mogących znacząco oddziaływać

na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z dnia 10 września 2019 r., poz. 1839, § 3.1.52. – powierzchnia zabudowana istniejących i projektowanego obiektu jest mniejsza niż 0,5 ha.

- Podjęcie przedmiotowej decyzji nie wymaga zatem uzyskania „decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach” o której mowa w art. 72 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

- Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Inwestycja spełnia wymagania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. 2022 poz. 2409).

- Należy zapewnić ochronę zieleni – na działce występuje zieleń wysoka.

- Teren przeznaczony pod inwestycję **znajduje się na terenie** Obszaru Chronionego : Krajobrazu Wyżyny Miechowskiej (uchwała nr XVII/230/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 stycznia 2020 r.). Obszar zainwestowany. Przewiduje się oddziaływania bezpośrednie, chwilowe na etapie realizacji inwestycji oraz stałe występujące przy eksploatacji przedsięwzięcia.

- Lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej.

- Teren pod inwestycję **nie znajduje się** w obszarze Natura 2000.

- Prace ziemne nie mogą uszkadzać systemu korzeniowego drzew i krzewów,

- Teren podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 25 sierpnia 2017 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 poz. 840). Obiekt zlokalizowany na dz. 128 wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków – zabytek nieruchomy – Szkoła Podstawowa.

- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejącą instalacją na warunkach zarządcy sieci,

- zaopatrzenie w wodę – istniejącą instalacją na warunkach zarządcy sieci,

- zaopatrzenie w gaz — nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych – istniejąca instalacją do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie w środki łączności – z dostępnych źródeł,
- odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku takiej możliwości na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,
- lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych na terenie wnioskowanej działki, utylizacja odpadów poza terenem inwestycji, odbiór przez firmy koncesjonowane,
 - teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1205K /dz. nr 246/, poprzez drogę wewnętrzną na dz. o nr ewid. 247, poprzez istniejący zjazd.
 - miejsca parkingowe – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie działki własnej, wliczając w ten obowiązek miejsca garażowe. Projektuje się 7 stanowisk parkingowych w tym jedno dla niepełnosprawnych na utwardzony placu ok. 7 m o południowej elewacji.
 - Działka objęta decyzją nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowany obiekt budowlany nie podlega wymogom sprecyzowanych w ustawie z dnia 16 października 2017 r Prawo geologiczne i górnicze /Dz. U. z 2022 r., poz. 1072/.

Projektuje się zmianę sposobu użytkowania budynku parterowego, zbudowanego na planie prostokąta, z ryzalitem klatki schodowej, z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczonym nakryty dachem stromym czterospadowym o nachyleniu 30°.

Zmiana sposobu użytkowania z kategorii budynku IX budynek oświaty na kategorię XIII - pozostałe budynki mieszkalne.

Wejście do budynku w elewacji południowej, w elewacji północnej wejście z podestu klatki schodowej w piwnicach są pomieszczenia nie objęte opracowaniem.

Układ komunikacyjny stanowi istniejący ciąg jezdny, prowadzący od wjazdu z ulicy do budynku i wokół budynku.

Odpadki stałe składowane będą w pojemnikach zlokalizowanych na terenie utwardzonym na południe od budynku.

Na działce znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej:

- wodociąg
 - kanalizacja sanitarna do istn. szamba niskiego napięcia
- Wody opadowe będą rozprowadzane powierzchniowo – na tereny zielone.
Zasilanie elektroenergetyczne z istniejącego przyłącza elektrycznego.
Dostawa wody z istniejącego przyłącza wodociągowego.
Odprowadzenie ścieków zgodnie z umową do szamba.
Całość działki jest ogrodzona.

Bilans terenu:

Lp	Nazwa obiektu	Powierzchnia[m ²]
	Powierzchnia terenu działki w granicy opracowania teren „U”	4200,00
1	Projektowany budynek mieszkalny	742,40
2	Chodniki istn	449,10
3	Tarasy i opaski	130,20
4	Parkingi i dojazdy	725,30
5	Zieleń	2153,00

Udział powierzchni biologicznie czynnej
 $2153,0 : 4200,0 = 0,512619 = 51,3 \%$

Współczynnik intensywności zabudowy:
 $742,4 : 4200,0 = 0,17676 = 17,68\%$

ANALIZA ODDZIAŁYWANIA

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- 1 *USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Art. 3, pkt 20. obszar oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie, tego terenu;*
- 2 *ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU z dnia 22 września 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego: „§ 18. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu zawiera: 1) wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu; 2) zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany.”.*
- 3 *ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami.*
- 4 *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*

W rozumieniu Prawa budowlanego **obszar oddziaływania** to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia **w zabudowie** tego terenu.

Teren opracowania położony jest w Parkoszowicach, w północno – wschodniej części działki nr 128.

Przedmiotową część działki zajmuje istniejący budynek mieszkalny, leżący ok 2m od wschodniej granicy działki. Od północnej, południowej i zachodniej granicy odległości są kilkudziesięciometrowe. Pozostałą część terenu zajmują tereny zielone.

Teren jest we władaniu inwestora.

Na całej działce występuje południowy spadek terenu o nachyleniu ok.1 %. Do opracowania przeznaczona jest północna część terenu.

Na wschód i zachód od przedmiotowego są tereny MNR.

Przedsięwzięcie inwestycyjne nie jest zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z dnia 12 listopada 2010 r., Nr 213, poz. 1397, § 3.1.52. – powierzchnia zabudowana istniejących i projektowanego obiektu jest mniejsza niż 0,5 ha.

Podjęcie przedmiotowej decyzji nie wymaga zatem uzyskania „decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach” o której mowa w art. 72 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Budynek nie wymaga zachowania stref ochronnych.

Oddziaływanie projektowanego budynku zawiera się w granicach własnej działki.

6. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Projektowana przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na budynek mieszkalny – mieszkania wspierane w Parkoszowicach o powierzchni użytkowej 484,09 m² powierzchni wewnętrznej 655,23 m² i kubaturze 4280 m³.

6.1 Przedmiotowy budynek szkoleniowo - mieszkalny, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 §209.2, obiekt klasy N zalicza się do kategorii ZL IV.

6.2 Zgodnie z Rozporządzeniem j.w, § 212, ust 2, dla budynku N, kat. ZL IV wymagana jest klasa odporności pożarowej „D”, przy wykonaniu obiektu z elementów nie rozprzestrzeniających ognia.

6.3 Strefy pożarowe. Wg § 227, ust 1, dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej dla budynku niskiego ZL IV wynosi 8000 m². Powierzchnia obiektu – projektowana 573,0 m² mieści się w jednej strefie pożarowej.

Piwnice i strych oddzielone drzwiami EI 30. Przedsięwzięcie pożarowe oddzielony ścianką EI60 z drzwiami EI30.

6.7 Odległość między budynkami. Zgodnie z § 272, ust 1, pkt 3, minimalna odległość między budynkami zagrożenia ludzi musi wynosić minimum 8 m, co jest spełnione.

6.8 Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne. Na południe – ok. 19,5 m od elewacji projektowanego budynku jest hydrant DN 80 o wydajności 10 dcm³/s przy ciśnieniu 0.2 Mpa.

6.9 Stałe instalacje gaśnicze i sygnalizacji alarmowej. Zgodnie z Rozp. MSW z 03.11.0992 § 17 nie jest wymagane stosowanie stałych urządzeń gaśniczych (tryskaczowych i zraszaczowych)

Zgodnie z §18, pkt 1 jest wymagana instalacja sygnalizacja alarmu pożaru oraz stosowanie urządzeń do usuwania dymów i gazów pożarowych

6.10 Projektuje się przeciwpożarowy wyłącznik prądu, zlokalizowany przy głównym wejściu .

6.11 Obiekt posiadać będzie oświetlenie awaryjne, bezpieczeństwa, ewakuacyjne kierunkowe, zgodnie z Polskimi Normami.

6.12 Droga pożarowa umożliwiające dojazd do obiektu – drogi wewnętrzne przy budynku od południa i wschodu w odległości 13 m.

7. CHRAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA

Projektowana inwestycja nie oddziałuje niekorzystnie na wody gruntowe i glebę. Budynek nie emituje substancji szkodliwych ani promieniowania.

Ogrzewanie i ciepła woda za pomocą OZE – pompa ciepła i panele fotowoltaiczne.

Obiekt spełnia wymagania warunków technicznych, a urządzenia projektowane muszą mieć atesty bezpieczeństwa.

8 OCHRONA INTERESÓW OSÓB TRZECICH

W sąsiedztwie nie ma obiektów budowlanych, inwestycja nie blokuje dostępu do sąsiednich terenów, nie emituje hałasu, drgań i promieniowania elektromagnetycznego.

Autor opracowania:

Arch. WŁODZIMIERZ CICHON
Nm upr 200/82

KIELCE, wrzesień 2022