

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Faza:	Projekt budowlany			
Branża:	Budowlana			
Obiekt:	Budynek użyteczności publicznej OSP w Gołaczewach			
Zadanie:	Rozbudowa i przebudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Gołaczewach			
Adres:	32-340 Wolbrom - Gołaczewy, ul. Stara Wieś 1, dz. nr ew. gr.730, 22/5 obręb – 0006 Gołaczewy, jednostka ewidencyjna –121207_5 Wolbrom kategoria obiektu bud. – XVIII			
Inwestor:	Gmina Wolbrom 32-340 Wolbrom, ul. Krakowska 1			
Projektant:	imię i nazwisko	specjalność	nr upr.	podpisy
	/architektura/ arch. Dawid Cebo	architektoniczna bez ograniczeń	MPOIA/ 075/2012	
Sprawdzający:	/architektura/ arch. Oskar Motyczyński	architektoniczna bez ograniczeń	MPOIA/ 037/2015	

Olkusz, październik 2025 r.

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OPISOWA.....	4
1.	Przedmiot zamierzenia budowlanego	4
2.	Istniejący stan zagospodarowania terenu	4
3.	Projektowane zagospodarowanie terenu	5
A.	Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.....	5
B.	Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków	5
C.	Układ komunikacyjny	5
D.	Sposób dostępu do drogi publicznej	6
E.	Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	6
F.	Ukształtowanie terenu i układ zieleni	6
4.	Zestawienie	6
A.	Powierzchnia zabudowy.....	6
B.	Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników	7
C.	Powierzchnia biologicznie czynna	7
D.	Powierzchnie innych części terenu	7
5.	Informacje i dane	7
A.	Rodzaj ograniczeń lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	7
B.	Dane dotyczące wpisu terenu, na którym jest projektowany budynek do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub informacja czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.....	8
C.	Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego	8
D.	Dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowanych projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia	9
6.	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę wraz z ich parametrami technicznymi	9
7.	Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.	12
8.	Informacje o obszarze oddziaływania obiektu.....	13
9.	Oświadczenia, uprawnienia, zaświadczenia o przynależności do izb.	13
II.	CZĘŚĆ RYSUNKOWA	
	Mapa do celów projektowych	
	Z 01 - Projekt zagospodarowania terenu	

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest projekt rozbudowy i przebudowy budynku Ochotniczej Straży Pożarnej zlokalizowanej w miejscowości Gołaczewy, przy ul. Stara Wieś 1 na działkach nr ew. gr. 730, 22/5, obręb ewid. 0006 Gołaczewy, jednostka ewidencji 121203_2 Wolbrom.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Projektowana rozbudowa i przebudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej realizowana będzie na działkach o numerach ewidencyjnych 730 oraz 22/5, położonych w miejscowości Gołaczewy. Działka nr 730 jest obecnie zabudowana budynkiem Ochotniczej Straży Pożarnej. Działka nr 22/5 stanowi własność Inwestora. Jest ona niezabudowana i pełni funkcję istniejącego dojazdu do budynku OSP z drogi publicznej.

Działki nr ew. gr. 730 i 22/5, na których realizowana jest inwestycja położone są w terenach zabudowy usług publicznych oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.1UP** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usług publicznych oraz w terenach dróg publicznych oznaczonej na rysunku planu symbolem **3.3KD-Z** z podstawowym przeznaczeniem droga publiczna klasy zbiorczej.

Od strony wschodniej działka nr ew. gr. 730 graniczy z działką drogową opisana jako **3.3KD-Z** o nr ew. gr. 818, od strony północnej z zabudowaną działką prywatnych właścicieli natomiast od strony północno – zachodniej, zachodniej i południowej graniczy z terenami niezabudowanymi.

Od strony wschodniej działka nr ew. gr. 22/5 graniczy z działką drogową opisana jako **3.3KD-Z** o nr ew. gr. 818, od strony północnej z zabudowaną działką nr ew. gr. 730 będącą przedmiotem opracowania natomiast od strony, zachodniej i południowej graniczy z terenami niezabudowanymi.

Przedmiotowy teren charakteryzuje się nachyleniem w kierunku wschodnim oraz regularnym przebiegiem granic działek.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

A. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Projektowana inwestycja nie zakłada instalacji urządzeń budowlanych tj. przyłącza energetycznego, wodociągowego, gazu i kanalizacji sanitarnej.

Działka posiada pełne uzbrojenie w sieci: wodociągową, gazową oraz elektryczną. Odprowadzenie ścieków bytowych realizowane jest poprzez istniejącą instalację kanalizacji sanitarnej, zakończoną bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe, zlokalizowanym na terenie działki Inwestora.

Na działce istnieje układ komunikacyjny czyli ciąg pieszo jezdny, za pomocą którego zapewniony jest dojazd i dojście do budynku. Istniejący układ komunikacyjny jest o nawierzchni z kostki betonowej.

B. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Projektowana inwestycja nie zmienia sposobu odprowadzenia ścieków z budynku. Ścieki bytowe z istniejących pomieszczeń sanitarnych odprowadzone są poprzez istniejącą instalację kanalizacji sanitarnej do istniejącego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.

Odprowadzenie wody opadowej z dachu rozbudowywanej części odbywać się będzie poprzez zewnętrzny system rur spustowych na teren utwardzony.

Projektowana inwestycja nie zwiększy ilości wód opadowych gdyż planowana inwestycja zlokalizowana będzie w miejscu istniejącej powierzchni utwardzonej.

Istniejący i projektowany sposób odprowadzenia wód opadowych nie spowoduje zakłóceń istniejących stosunków wodnych terenu i działek sąsiednich gdyż grunt jest w stanie przyjąć wody opadowe z budynku i terenów utwardzonych na posesji Inwestora.

C. Układ komunikacyjny

Dojazd do projektowanej inwestycji odbywać się będzie istniejącym wjazdem z drogi publicznej ul. Stara Wieś o nawierzchni utwardzonej od strony wschodniej.

Na działce znajduje się istniejący teren z miejscami postojowymi. Istniejący teren z miejscami postojowymi lokalizowany jest od strony zachodniej działki. Projektowana inwestycja nie przewiduje zmiany liczby miejsc postojowych.

Na terenie znajduje się istniejący układ komunikacyjny jest to ciąg pieszo - jezdny za pomocą, którego zapewniony jest dojazd do budynku i miejsc postojowych. Układ komunikacyjny jest wystarczający i nie wymaga przeprojektowania.

D. Sposób dostępu do drogi publicznej

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - graniczy z nią dz. nr ew. gr. 818 oznaczony w planie symbolem 3.3KD-Z (ul. Stara Wieś). Istniejący zjazd na działkę z drogi publicznej od strony wschodniej.

E. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Przedmiotowy teren jest uzbrojony w następujące przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, energetyczne i gazowe.

Przedmiotowa inwestycja nie zakłada ingerencji w zewnętrzne instalacje na działce inwestora.

Ścieki bytowe z istniejących pomieszczeń sanitarnych odprowadzone są poprzez istniejącą instalację kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.

F. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Przewiduje się niewielkie zmiany w zakresie rzędnych wysokościowych terenu na przedmiotowej działce. Projektowana niwelacja terenu nie będzie miała wpływu na stosunki wodne na sąsiednich działkach oraz na ukształtowanie terenu na działki sąsiednie.

Na działce pozostawia się istniejący teren zielony w postaci zieleni niskie.

4. Zestawienie

A. Powierzchnia zabudowy

Powierzchnia zabudowy w terenie 3.1UP w tym:	351,50
projektowana rozbudowa budynku OSP	63,13m ²

istniejący budynek OSP	288,37m ²
Wskaźnik powierzchni zabudowy	15,89%
Max wskaźnik powierzchni zabudowy z MPZP	70%

B. Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników

Powierzchnia utwardzona w terenie 3.1UP	901,50 m²
--	-----------------------------

C. Powierzchnia biologicznie czynna

Powierzchnia zielona w terenie 3.1UP	869,00 m²
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	39,28%
Min wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z MPZP	20%

D. Powierzchnie innych części terenu

Powierzchnia całkowita działki nr ew. gr 730	2212,00m ²
Powierzchnia działki nr ew. gr 730 w terenie 3.1UP	2122,00m ²
Powierzchnia całkowita zabudowy budynku OSP po inwestycji	639,87 m ²
Wskaźnik intensywności zabudowy w terenie 3.1UP	0,29
Wskaźnik intensywności zabudowy zgodnie z MPZP	0,03-1,8

5. Informacje i dane

A. Rodzaj ograniczeń lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Projekt zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XXI/209/2020 Rady Miejskiej w Wolbromiu z dnia 05.06.2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wolbrom. Przedmiotowa inwestycja spełnia zapisy §27 dla terenu 3.1UP miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj.:

- przedmiotowa inwestycja polega na rozbudowie i przebudowie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Gołaczewach o pomieszczenie garażowe na parterze.
- powierzchnia zabudowy wynosi 15,89% i jest mniejsza od dopuszczalnej czyli 70%;
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi 39,28% czyli jest większa niż ustalone minimum 20%;

- wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,29 i zawiera się w zakresie od 0,03 do 1,8;
 - wysokość budynku nie zmienia się a wysokość rozbudowywanej części wynosi 4,21m co jest mniejsze od dopuszczalnej wysokości 12,00m,
 - na działce znajdują się istniejący teren z miejscami postojowymi. Istniejący teren z miejscami postojowymi zlokalizowany jest od strony zachodniej.
- Przedmiotowa inwestycja nie zmienia ilości miejsc.

B. Dane dotyczące wpisu terenu, na którym jest projektowany budynek do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub informacja czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską

Teren, na którym planowana jest inwestycja znajduje się poza zasięgiem stref: A - pełnej ochrony konserwatorskiej, „B” - pośredniej ochrony konserwatorskiej, OW - ochrony archeologicznej, E - ochrony ekspozycji, W - ochrony archeologicznej.

Teren, na którym planowana jest inwestycja częściowo znajduje się w strefie K - ochrony krajobrazu.

Działka, gdzie planowana jest inwestycja nie jest wpisana do gminnego rejestru ewidencji zabytków oraz nie podlega ochronie zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody, pomniki przyrody żywej.

W przedmiotowym terenie nie występują podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej.

Przedmiotowy teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

C. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego

Teren, na którym planowana jest inwestycja znajduje się poza zasięgiem wpływów eksploatacji górniczej.

D. Dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowanych projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne w projekcie, ograniczają lub eliminują wpływ obiektu budowlanego i całego założenia inwestycyjnego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

Powyższa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się gromadzenia, składowania ani przetwarzania odpadów i substancji niebezpiecznych w rozumieniu ustawy o odpadach.

W związku z planowaną inwestycją nie przewiduje się usuwania drzew i krzewów.

W przedmiotowym terenie nie występują zabytki archeologiczne, górnictwa, przemysłu objęte ochroną.

W związku z planowaną inwestycją nie przewiduje się usuwania drzew i krzewów.

Działka, na której planowana jest inwestycja znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

Na terenie inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody, gdyż teren ten nie znajduje się w obszarach użytków ekologicznych ani obszarach objętych strefą „Natura 2000” i nie stanowi zagrożenia dla jej obszarów.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę wraz z ich parametrami technicznymi

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 8 sierpnia 2023r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony

przeciwpożarowej (Dz.U. z 2023r. poz.1563). § 3 pkt.1, powyższa inwestycja wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą d/s p.poż.

Informacja o powierzchni zabudowy, kubaturze brutto, wysokość i liczba kondygnacji.

- powierzchnia wewnętrzna : 581,48m²,
- powierzchnia zabudowy: 351,50 m²,
- kubatura: 3130,00m³,
- wysokość : 10,74m– budynek niski (N)
- ilość kondygnacji:
 - nadziemnych: 2
 - podziemnych 0

Klasyfikacja pożarowa z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Przedmiotowy obiekt remizy OSP z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania zakwalifikowany został do kategorii ZL I.

Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych

W budynku znajdować się może naraz więcej niż 50 osób.

Obiekt określa się kategorię zagrożenia ludzi ZL I oraz klasę odporności pożarowej „B”. Dopuszcza się obniżenie wymaganej klasy odporności pożarowej w budynkach niskich(N) do poziomu odporności pożarowej „C”.

Poszczególne elementy konstrukcji budynku spełniają minimalne wymagania co do klasy odporności ogniowej.

- główna konstrukcja nośna – R60
- konstrukcja dach – R15
- strop – REI 60
- ściany zewnętrzne - EI30
- ściany wewnętrzne – EI15
- przekrycie dachu - E15

Wszystkie elementy budynku wykonane z elementów nierozprzestrzeniających ognia, a stałe elementy wykończenia wnętrza z materiałów i wyrobów, co najmniej trudno zapalnych.

Ocena zagrożenia wybuchem.

W budynku brak pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

W budynku objętym niniejszym opracowaniem nie przewiduje się przechowywania materiałów niebezpiecznych pożarowo – w rozumieniu zapisu § 2 ust.1 rozporządzenia MSWiA.

Usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametry wpływające na odległości dopuszczalne

Zachowano wymagania w zakresie odległości budynku od budynków na działkach sąsiednich (co najmniej 8,0m) zgodnie z wymaganiami 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny oddziaływać budynki i ich usytuowanie (z późn. zmianami).

Przygotowanie obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych, w tym informacje o: drogach pożarowych i dojściach dla ekip ratowniczych

Drogę pożarową stanowi ul. Stara Wieś, połączona utwardzonym dojściem i podjazdem do budynku długości do 30m.

Zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowania źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych

Wymagane przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 20 dm³/s.

Wymaganą ilość wody zapewnia istniejąca zewnętrzna sieć wodociągowa z zabudowanymi hydrantami nadziemnymi zewnętrznymi DN 80 o wydajności 20dm³/s.

Hydranty zewnętrzne znajdują się w odległości około 12m strony wschodniej.

Rozwiązania zamienne 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 przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno- budowlanym

Nie dotyczy.

Analiza i ocena wpływu rozwiązań zastępczych na poziom bezpieczeństwa pożarowego

Nie dotyczy.

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

Przedmiotowy obiekt budowlany i roboty budowlane związane z powyższą inwestycją z uwagi na jej specyfikę, charakter, stopień skomplikowania zalicza się do prostych.

Nie ma konieczności określania dodatkowych danych na etapie projektu architektoniczno - budowlanego.

Podstawowymi odpadami wytwarzanymi podczas działalności Inwestora będą wyłącznie odpady komunalne składowane w wyznaczonym do tego miejscu.

Planuje się wywóz i składowanie tych odpadów na wyznaczonym składowisku odpadów.

Wody opadowe z dachu odprowadzane będą poprzez system rynien i rur spustowych na utwardzony teren na działce inwestora.

Sposób odprowadzenia wód opadowych nie spowoduje zakłócenia istniejących stosunków wodnych terenu i działek sąsiednich.

Zgodnie z §13 i §60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, inwestycja na dz. nr ew. gr. 730 nie będzie miała wpływu na oświetlenie istniejących i pomieszczeń

przeznaczonych na stały pobyt ludzi na sąsiedniej działce nr ew. gr. 20/3,. ponieważ projektowana rozbudowa budynku OSP zlokalizowana będzie w znacznej odległości od granicy działek i jej gabaryty jak szerokość wysokość nie będą powodowały ich zacinienia

Powyższa inwestycja nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą higieniczno - sanitarnym gdyż planowana inwestycja nie zmienia warunków higieniczno – sanitarnych, pozostają one bez zmian.

8. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu

Wskazuje się, że w oparciu o wymóg art. 34 ust. 3 pkt 5 ustawy Prawo budowlane w związku z §13a Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (z późniejszymi zmianami) w obszar oddziaływania przedmiotowego obiektu wchodzi działka nr ew. gr. 730, 22/5 zgodnie z §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późn. zmianami) oraz innymi aktami prawnym.

9. Oświadczenia, uprawnienia, zaświadczenia o przynależności do izb.