

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Nazwa zamierzenia: **Przebudowa części pomieszczeń parteru budynku dworu klasycystycznego wraz ze zmianą sposobu użytkowania wybranych pomieszczeń**
Adres : **08-500 Ryki ul. Warszawska 11**
Kategoria obiektu: **IX budynki kultury**
Identyfikatory działek
ewidencyjnych: **061604_4.0001.4626**
Inwestor : **Gmina Ryki**
08-500 Ryki
ul. Karola Wojtyły 29

1. Przedmiot zamierzenia

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest projekt Przebudowa części pomieszczeń parteru budynku dworu klasycystycznego wraz ze zmianą sposobu użytkowania wybranych pomieszczeń w m. Ryki na dz. nr ewid; 4626.

Obiekt objęty opracowaniem zaliczono zgodnie z prawem budowlanym do kategorii obiektu: **IX – budynki kultury**

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Budynek dworu klasycystycznego usytuowany jest w centralnej części działki o nr ewid: 4626. Na terenie działki znajduje się od strony północnej budynek o funkcji niemieszkalnej oraz od strony południowo-zachodniej scena. Pozostały teren działki to park z urządzoną zielenią i elementami małej architektury, ścieżkami spacerowymi, utwardzonymi dojazdami i dojazdem. Dojazd do działki odbywa się od strony zachodniej.

Do budynku dworu są doprowadzone przyłącza: wody (zewnętrzna instalacja), kanalizacji sanitarnej (zewnętrzna instalacja), elektrycznej.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku odbywa się na przyległy teren zielony.

Budynek dworu usytuowany jest w odległościach:

- powyżej 4,0m od granic działki.
- 15,85m od sceny
- 13,16m od budynku od strony północnej

3. Projektowane zagospodarowanie działki

Projektuje się budowę podjazdu dla niepełnosprawnych usytuowanego od strony północnej oraz przebudowę istniejących schodów wejściowych. Projektuje się podjazd usytuowany równolegle do ściany budynku i prostopadle do płyty wejścia. Podjazd szerokości 1,20m z kostki brukowej z ograniczeniem po bokach palisadą o szer.12cm.

Schody o wymiarach 2,40x2,0m.

Podjazd i płytę wejścia zaprojektowano z kostki granitowej płomieniowanej o wymiarach 10x10x8cm. Ograniczenie płyty wejścia oraz podjazdu palisadą o wymiarach 12x12 x80cm

z granitu płomieniowanego. Stopnie wejścia z bloków granitowych o wymiarach 35x 80x16,5cm z granitu płomieniowanego. Kolor granitu szary jak istniejące utwardzenie. Balustrada podjazdu z rur czarnych spawanych i malowanych w kolorze szarym RAL 7043 mocowana do palisady kotwami.

Projektowany podjazd został usytuowany na trasie instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i wody i z tego względu została zaprojektowana wymiana istniejących przewodów na nowe (zgodnie z zaleceniami PGK i M).

Podczas montażu stopni blokowych wejścia istniejący przewód instalacji podświetlenia elewacji należy zabezpieczyć rurą ochronną dwudzielną.

a) urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym

do budynku doprowadzona jest zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do istniejących studzienek a następnie do istniejącej sieci, zewnętrzna instalacja wody z sieci wodociągowej miejskiej doprowadzona od istniejącej studzienki wodomierzowej oraz przyłącz elektryczny, telefoniczny, wokół budynku jest wykonana instalacja podświetlenia elewacji budynku

b) sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

istniejące odcinki instalacji sanitarnej od studzienek do budynku pod projektowanym podjazdem dla nn przeznacza się do likwidacji z powodu wyeksploatowania. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowane odcinki instalacji kanalizacji, trasa bez zmian Gromadzenie odpadów stałych w istniejących zamykanych pojemnikach na odpady znajdujących się przy budynku sąsiednim (kawiarni) bez zmiany.

c) układ komunikacyjny

dojazd do budynku poprzez istniejący układ komunikacyjny, projektuje się wykonanie nowego podjazdu dla nn od strony północnej oraz przebudowę istniejących schodów pozostałe schody wejściowe oraz podjazd od strony południowej zachowuje się bez zmian Użytkownicy budynku korzystają z istniejących miejsc postojowych znajdujących się od strony południowej na terenie działki w tym dla osób niepełnosprawnych.

d) sposób dostępu do drogi publicznej

teren działki posiada dostęp do drogi publicznej poprzez istniejące drogi wewnętrzne

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

istniejąca zewnętrzna instalacja wodociągowa oraz zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej przeznaczone do wymiany po tej samej trasie.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynku jest zapewnione w ramach ilości wody przewidzianych dla jednostek osadniczych w ilości 10l/s z istniejących hydrantów znajdujących się: na sieci wodociągowej.

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni

Istniejący drzewostan na terenie objętym opracowaniem nie koliduje z projektowaną inwestycją i zostanie zachowany. Zachowuje się istniejące ukształtowanie terenu.

4. Zestawienie powierzchni terenu objętego opracowaniem

Zestawienie powierzchni części działki 4626 objętej opracowaniem

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	-	3612,00 m ²
Powierzchnia zabudowy istn. budynku	-	571,80 m ²
Powierzchnia istn utwardzeń (dojścia, dojazdu, płyta odbojowa, schody)	-	1837,20 m ²
Powierzchnia terenów zielonych	-	1203,00 m ²

Projektowany podjazd i przebudowa schodów usytuowane na istniejących utwardzeniach.

5. Informacja i dane

a) ograniczenia wynikające z aktów prawa miejscowego i decyzji o warunkach zabudowy
Dla terenu objętego opracowaniem Gmina Ryki posiada obowiązujący MPZP
Uchwała Rady Miejskiej w Rykach Nr XIX/122/2004 z dnia 2004-02-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki zwanych dalej planem ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 100 z dnia 2004-06-14, poz. 1641.

Uchwała Rady Miejskiej w Rykach Nr XXXVIII/220/2013 z dnia 2013-08-30 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki - etap III ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 2013-10-07, poz. 4063.

Uchwała Rady Miejskiej w Rykach Nr XL/252/2017 z dnia 2017-06-30 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 2017-08-16, poz. 3326.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 4626, obręb RYKI

- Drogi zbiorcze "Z" „010KZ? (ok. 195 m?)
- Drogi krajowe "GP" „02KGP” (pas głębokości ok. 9 - 10 m od granicy działki)
- Teren usług publicznych z zakresu administracji — Pałac ślubów, funkcja uzupełniająca — biblioteka „,,,100UA”
- Teren zieleni publicznej „99Z,P”
- znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Starego Miasta
- znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej/Obiekty wpisane do rejestru zabytków „A'

Ochrona wartości kulturowych:

1. Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania, użytkowania, podziały działek, prace remontowe, roboty budowlane, rozbiórki, działalność inwestycyjna dotycząca terenów i obiektów:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków wymienionych w p-kcie 2 wymagają zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- 2) wpisanych do ewidencji dóbr kultury wymienionych w p-kcie 3 oraz postulowanych do objęcia ochroną konserwatorską wymienionych w punkcie 4, wymagają uzyskania wytycznych i opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzyskiwania stosownych decyzji wymaganych przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawy prawo budowlane.

3) ewentualna rozbiórka obiektów wymaga uzyskania opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

2) A/896 - zespół dworsko-parkowy w Rykach w skład zespołu wchodzi:

a. dwór

b. drzewostan – park

Projektowane roboty zewnętrzne przy budynku podjazd i przebudowa schodów są zgodne z MPZP i obecnie są w trakcie uzgadniania z LWKZ.

Na terenie działki znajdują się grunty klasy Bz – dla gruntów Bz nie jest wymagana decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3.02.1995 r z późn. zmianami

Na terenie działki nie występują urządzenia melioracji wodnej kolidujące z projektowaną inwestycją.

b) ochrona zabytków

Teren na którym projektowana jest inwestycja jest wpisany do rejestru zabytków A” pod numerem 896 jako element zespołu dworsko-parkowego.

Projektowane roboty zostały wstępnie uzgodnione postanowieniami znak: IN.5183.30.1.2024 z dnia 11.03.2024r, 02.04.2024r, 22.05.2024r z LWKZ i obecnie są w trakcie uzgadniania przed wydaniem decyzji na prowadzenie robót u Lubelskiego Konserwatora Zabytków.

c) wpływ eksploatacji górnictwa

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

d) zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników obiektu i ich otoczenia

Projektowana inwestycja nie naruszy interesu osób trzecich w zakresie dojazdu i dostępu do ich terenu oraz nie pogorszy estetyki otoczenia. Planowane rozwiązania technologiczne, funkcjonalne i techniczne w ramach obowiązujących przepisów nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i bezpieczeństwo innych obiektów budowlanych znajdujących się w pobliżu.

Projektowana inwestycja nie należy do inwestycji wymagających uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wytwarzane w obiekcie ścieki sanitarne są odprowadzane do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Ustawa o ochronie przyrody ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej.

Projektowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – dla inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się gatunki roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową i nie jest wymagane zezwolenie na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art.56 ustawy o ochronie przyrody

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdza się w oparciu o rozporządzenia:

- ▲ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016, poz.2183)
 - ▲ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r, poz.1409).
 - ▲ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną
- że projekt w pełni dotrzymuje przepisy o ochronie gatunkowej.

6. Ochrona pożarowa

6.1. Parametry pożarowe występujących materiałów

W budynku nie będą występować produkty palne.

6.2. Dane ogólne

a) kubatura

kubatura - 3700,10m³

b) zestawienie powierzchni budynku

powierzchnia zabudowy	- 571,80m ²
powierzchnia użytkowa parteru	- 425,06m ²
powierzchnia użytkowa poddasza	- 280,84m ²
powierzchnia użytkowa całkowita	- 705,90m ²

c) wysokość, długość, szerokość, średnice

Podstawowe parametry

Długość	36,02m
Szerokość	14,63/ 15,82/19,05m
Wysokość	9,97m

Zestawienie powierzchni części budynku objętej przebudową

powierzchnia użytkowa części pomieszczeń parteru	- 78,10m ²
--	-----------------------

d) liczba kondygnacji

- nadziemnych - 2 (parter, poddasze)
- podziemnych – 1 (częściowe podpiwniczenie)

6.3. Lokalizacja obiektu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

- od granic działki i innych obiektów budowlanych

Istniejący budynek dworku zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL.

Odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków nie będącymi ścianami oddzielenia pożarowego zgodnie z §271. ust 1.warunków technicznych dla budynków ZL od budynków ZL i PM< 1000MJ/m² oraz IN -wynosi 8,0m.

W odległości 8,0m od istniejącego obiektu nie występuje zabudowa kubaturowa.

Obiekt objęty opracowaniem usytuowany jest zgodnie z §12 warunków technicznych oraz § 271 ust.1

6.4. Zewnętrzne zaopatrzenie w wodę

Wymagana ilość wody dla celów przeciwpożarowych dla budynku użyteczności publicznej o kubaturze brutto do 5000m³ i powierzchni wewnętrznej do 1000m² wynosi 10 l/s z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80mm.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynku jest zapewnione w ramach ilości wody przewidzianych dla jednostek osadniczych w ilości 10l/s z istniejących hydrantów znajdujących się na sieci wodociągowej przy ulicach od strony zachodniej i wschodniej. Najbliższy hydrant znajduje się w odległości 52,50m od budynku. Hydrant posiada wymaganą wydajność 10l/s.

6.5. Drogi pożarowe

Dla budynku ZL III o powierzchni strefy pożarowej poniżej 1000m² droga przeciwpożarowa nie jest wymagana (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych § 12.ust.1pkt.5).

Na terenie działki znajdują się drogi wewnętrzne łączące działkę z drogą publiczną.

6.6. Uwagi końcowe

Materiały budowlane winny posiadać atesty Instytutu Techniki Budowlanej dopuszczające ich stosowania w budownictwie. Roboty budowlane wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi normami. Przy prowadzeniu robót budowlanych przestrzegać przepisów BHP.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023r projekt nie podlega uzgodnieniu pod względem ochrony pożarowej.

7.Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego i robót.

Projektowane roboty budowlane przy przebudowie części pomieszczeń parteru i budowie podjazdu dla nn i przebudowie schodów wejściowych nie mają charakteru skomplikowanego.

8. Informacja o obszarze oddziaływania

a. ogólna charakterystyka istniejącego obiektu poddawanego częściowej przebudowie pomieszczeń parteru:

Budynek parterowy z poddaszem użytkowym wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem stromym o konstrukcji stalowej z pokryciem z blachy płaskiej.

Budynek dworu klasycystycznego usytuowany jest w centralnej części działki o nr ewid: 4626. Na terenie działki znajduje się od strony północnej budynek o funkcji niemieszkalnej oraz od strony południowo-zachodniej scena. Pozostały teren działki to park z urządzoną zielenią i elementami małej architektury, ścieżkami spacerowymi, utwardzonymi dojazdami i dojazdem. Dojazd do działki odbywa się od strony zachodniej.

Do budynku dworu są doprowadzone przyłącza; wody (zewnętrzna instalacja), kanalizacji sanitarnej(zewnętrzna instalacja), elektrycznej. Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku odbywa się na przyległy teren zielony.

Podstawowe parametry

Długość	36,02m
Szerokość	14,63/ 15,82/19,05m
Wysokość	9,97m

Zestawienie powierzchni części budynku objętej przebudową

powierzchnia użytkowa części pomieszczeń parteru - 78,10m²

b. lokalizacja obiektu

Budynek dworu usytuowany jest w odległościach

- powyżej 4,0m od granic działki.

Budynek dworu usytuowany jest w odległości

- 15,85m od sceny
- 13,16m od budynku od strony północnej

c. lokalizacja przyłączy i instalacji

do budynku jest doprowadzona zewnętrzna kanalizacja sanitarna z odprowadzeniem do sieci miejskiej, zewnętrzna instalacja wody z sieci wodociągowej miejskiej, przyłącza: elektryczny i telefoniczny, wokół budynku jest wykonana instalacja podświetlenia elewacji budynku

d. opis zabudowy działek sąsiednich

Działki sąsiednie od strony południowej to działki z zabudową handlową, usługową (teren dworca PKS) natomiast od strony wschodniej i północnej oraz zachodniej to działki drogowe (drogi publiczne: droga wojewódzka nr 839 ul. Warszawska oraz powiatowa ul. Słowackiego)

Wyznacza się obszar oddziaływania obiektu

1) oddziaływanie w zakresie odległości od granic i obiektów

Na podstawie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie :

§ 12 ust.1 budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z działką sąsiednią budowlaną nie mniejszej niż; 4,0m i 3,0m.

Istniejący budynek usytuowany w odległości większej jak 4m od granicy działki.

Obiekt objęty opracowaniem usytuowany w odległościach większych niż przepisowe stąd brak ograniczenia w zabudowie działek sąsiednich.

2) oddziaływanie w zakresie zacierania oraz możliwości ograniczenia przez projektowany obiekt dopływu światła słonecznego do budynków istniejących na działkach sąsiednich

- usytuowanie budynku spełnia wymagania §13 ust.1 w zakresie usytuowania obiektu w odległości większej niż wysokość przesłaniania dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35m, oraz w pobliżu budynku poddawanego przebudowie w części pomieszczeń parteru nie występuje zabudowa kubaturowa brak jest ograniczeń w zakresie zacierania i dopływu światła słonecznego do istniejących budynków na działkach sąsiednich

3) oddziaływanie w zakresie ochrony pożarowej

Istniejący budynek dworku zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL.

Odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków nie będącymi ścianami oddzielenia pożarowego zgodnie z §271. ust 1. warunków technicznych dla budynków ZL od budynków ZL i PM < 1000MJ/m² oraz IN - wynosi 8,0m.

W odległości 8,0m od istniejącego obiektu nie występuje zabudowa kubaturowa.

Budynek objęty opracowaniem usytuowane zgodnie z §12 warunków technicznych oraz § 271 ust.1

– nie ogranicza zabudowy działek sąsiednich ze względu na ochronę pożarową

4) ochrony środowiska

Projektowane prace budowlane w obiekcie istniejącym nie oddziałują negatywnie na środowisko, nie są źródłem nadmiernych hałasów, zanieczyszczeń pyłowych oraz nie należą do przedsięwzięć wymagających przeprowadzania procedury oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – brak negatywnego wpływu na środowisko

5) ochrony przyrody

Inwestowany teren znajduje się poza granicami form przyrody objęty ochroną a projektowane roboty dotyczą wnętrza budynku oraz jego bezpośredniego sąsiedztwo poza terenem zielonym (parku dworskiego)

6) ochrony zabytków

Teren na którym projektowane są roboty budowlane jest włączony do wojewódzkiej ewidencji zabytków, projektowane roboty są w trakcie uzgadniania z LWKZ – inwestycja nie wpływa na ochronę zabytków

7) dróg publicznych

Obiekt objęty opracowaniem znajduje się przy drogach poza terenem minimalnych odległości lokalizowania obiektów- nie występuje oddziaływanie na istniejące drogi.

8) prawa wodnego

Projektowane roboty nie są zlokalizowane w strefach ochronnych ujęć wód i nie są zlokalizowane w pobliżu wód powierzchniowych.

Sposób użytkowania obiektów nie wpłynie na stan wód podziemnych ani powierzchniowych.

– inwestycja nie narusza przepisów prawa wodnego

9) odległości w zakresie zagospodarowania terenu urządzeniami budowlanymi

Dla projektowanej inwestycji występuje zagospodarowanie terenu urządzeniami budowlanymi. Projektowane urządzenia budowlane nie wykraczają poza teren inwestowany - nie ograniczają zabudowy działek sąsiednich.

Wniosek:

Obszar oddziaływania inwestycji – nie wykracza poza granice terenu objętego opracowaniem – części dz. nr ewid.4626.

Projektował: