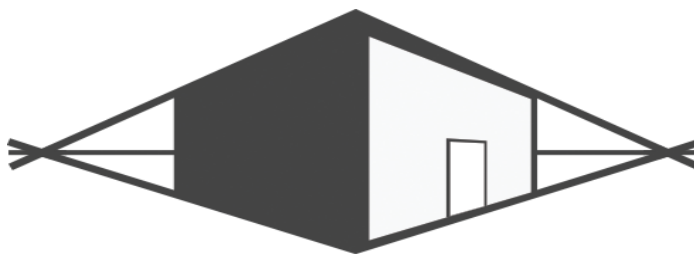


MIROSLAW BURTA
ZAKŁAD USŁUGOWY
ul. Grabianowska 23
08-110 Siedlce
NIP: 821-000-53-38
telefax (25) 632-56-79
Regon 710014231
kom. +48-505-085-426
email: m.m.burta@wp.pl



MIROSLAW BURTA
ZAKŁAD USŁUGOWY

TOM 1/4 Egz. Nr

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1. ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA DWÓCH LOKALI MIESZKALNYCH WRAZ Z ADAPTACJĄ PODDASZA NIE UŻYTKOWEGO NA DOM KULTURY W BUDYNKU ZABYTKOWEGO DWÓRU W GOŃCZYCACH WRAZ Z PRZEBUDOWĄ TEGO BUDYNKU ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU WOKÓŁ BUDYNKU**
- 2. INSTALCJA ZBIORNIKOWA NA GAZY PŁYNNY ZE ZBIORNIKIEM PODZIEMNYM ORAZ INSTALACJA WEWNĘTRZNĄ GAZU**
- 3. BUDOWA PARKINGU NA 9 MIEJSC POSTOJOWYCH**

Zabudowa: użyteczności publicznej
Lokalizacja: działka nr ewid. 34/9, obręb ewid. 0004 obręb Gończyce
jednostka ewid. 140311_2.0004
Inwestor: Gmina Sobolew
ul. Rynek 1, 08-460 Sobolew
Kategoria budynku IX, VIII, XXII,

| Lp. | Branża | Projektant | Uprawnienia | Podpis |
|-----|--------------|--|---|--------|
| 1 | ARCHITEKTURA | mgr inż. arch. Agnieszka Burta-Michalak | Specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń MA/071/17 | |
| 2 | DROGOWA | mgr inż. Grzegorz Toczyski | Specjalność drogowa do projektowania bez ograniczeń MAZ/0407/P00D/10 | |
| 3 | SANITARNA | mgr inż. Ewa Babicz | Specjalność instalacyjno-inżynierska do projektowania w zakresie instalacji i urządzeń cieplnych wentylacyjnych i gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych MAZ/0828/PWBS/21 | |
| 4 | ELEKTRYCZNA | mgr inż. Marcin Barczak | Specjalność instalacyjna –sieci i instalacje elektryczne bez ograniczeń MAZ/0104/PWBE/19 | |

Siedlce 27 grudnia 2023 r.

1. Spis treści

| | |
|--|----|
| 1. Spis treści..... | 2 |
| 2. Część opisowa..... | 3 |
| 2.1 Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego..... | 3 |
| 2.2 Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki, informacje o rozbiórkach..... | 3 |
| 2.3 Projektowane zagospodarowanie działki..... | 3 |
| 2.3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi..... | 3 |
| 2.3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków..... | 3 |
| 2.3.3. Układ komunikacyjny..... | 4 |
| 2.3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej..... | 4 |
| 2.3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu- bez zmian..... | 4 |
| 2.3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni..... | 4 |
| 2.4 Zestawienie podstawowych parametrów..... | 4 |
| 2.5 Informacje i dane:..... | 5 |
| 2.5.1. O rodzaju ograniczeń i zakazów w budowie wnikających z Decyzji o lokalizacji celu Publicznego..... | 5 |
| 2.5.2. Ochrona konserwatorska..... | 5 |
| 2.5.3. Określenie wpływu eksploatacji górniczej..... | 6 |
| 2.5.4. Charakter i cechy istniejących lub przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników obiektów..... | 7 |
| 2.6 Dane dotyczące ochrony ppoż..... | 7 |
| 2.6.1 Dane ogólne..... | 7 |
| 2.6.2 Kategoria zagrożenia ludzi..... | 7 |
| 2.6.3 Parametry pożarowe występujących substancji palnych..... | 7 |
| 2.6.4 Zagrożenie wybuchem w budynku..... | 7 |
| 2.6.5 Klasa odporności budynku, ścian zewnętrznych, dachu..... | 8 |
| 2.6.5 Usytuowanie..... | 8 |
| 2.6.6 Przygotowanie do działań ratowniczych..... | 8 |
| 2.6.7 Informacje o rozwiązaniach zamiennych, zastosowanych na podstawie zgody..... | 8 |
| 2.8 Informacje o obszarze oddziaływania..... | 8 |
| 3. Część rysunkowa..... | 10 |
| 3.1 Projekt zagospodarowania terenu – RYS. PZT-1..... | 11 |
| 3.3 Przekrój warstw drogowych – RYS PZT-2..... | 12 |
| 4. Oświadczenie projektantów..... | 13 |

2. Część opisowa

2.1 Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa pomieszczeń dwóch lokali mieszkalnych oraz zmiana sposobu użytkowania tych lokali na dom kultury wraz z adaptacją poddasza nieużytkowego na użytkowe, budowa zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazu ze zbiornikiem podziemny na gaz płynny o pojemności 6400l oraz budowa 9 miejsc postojowych w tym trzech dla 3 lokali mieszkalnych oraz 6 dla domu kultury, wraz z utwardzeniami i zagospodarowaniem terenu wokół zabytkowego Dworu w Gończycach.

2.2 Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki, informacje o rozbiórkach

Zabytkowy budynek dworu w Gończycach usytuowany na działce nr ew. 34/9 zlokalizowanej na uboczu miejscowości. Budynek dworu otoczony jest terenami leśnymi, rolnymi, oraz zadrzewionymi tworzącymi park wokół budynku. Teren działki częściowo ogrodzony, z utwardzonymi dojazdami i dojazdami w postaci utwardzeń gruntowych. Poza obiektem dworu na działce znajdują się budynki inwentarskie oraz inne niewielkie budowle. Teren działki trawiasty, porośnięty krzewami oraz drzewami, w części działki ogródek warzywno-kwiatowy. Przy istniejącym budynku dworu od strony zachodniej zlokalizowana inna budowla przeznaczona w projekcie do rozbiórki, ze względu na jej stan techniczny oraz przestanie fragmentu zabytkowej elewacji dworu.

2.3 Projektowane zagospodarowanie działki

2.3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Do urządzenia budowlanych związanych z obiektem należą:

- Instalacja zewnętrzna elektroenergetyczna z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego.
- Instalacja odgromowa – projektowana.
- Instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej - przebudowana i połączona z projektowanym zbiornikiem na ścieki bytowe o pojemności 10 m³.
- Instalacja zewnętrzna wodociągowa - połączona z istniejącym przyłączem wodociągowym.
- Instalacja zewnętrzna gazowa - projektowana instalacja zewnętrzna i wewnętrzna gazowa wraz ze zbiornikiem na gaz płynny o pojemności 6400l.

2.3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Odprowadzenie ścieków bytowych poprzez projektowaną instalację zewnętrzną kanalizacji sanitarnej do szczelnego, bezodpływowego zbiornika o pojemności 10 m³. Opróżnianie zbiornika zgodnie z regulaminem Gminy Sobolew.

2.3.3. Układ komunikacyjny

Działka posiada istniejący zjazd z drogi publicznej powiatowej - działka nr ew. 901. Dojazd do obiektu drogą gruntową poprzez istniejący zjazd. Projektowane utwardzenia oraz miejsca postojowe z kostki brukowej, oraz ścieżki/ciągi piesze z kostki brukowej w granicach opracowania zgodnie z decyzją o lokalizacji celu publicznego. Zakres opracowania w obrębie terenów o przeznaczeniu gruntów B - tereny mieszkaniowe

2.3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej powiatowej - działka nr ew. 901.

2.3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu- bez zmian

- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza.
- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego zgodnie z obowiązującą umową.
- Odprowadzenie ścieków – do projektowana zbiornika na nieczystości. Zbiornik o pojemności 10m³, prefabrykowany.
- Odpady stałe - gromadzone w zamykanych pojemnikach, w miejscu z utwardzoną powierzchnią. Wywóz śmieci zgodnie z regulaminem Gminy Sobolew.
- Ogrzewanie budynku dworu - z własnej projektowanej kotłowni. Ogrzewanie gazowe.
- Wentylacja pomieszczeń - wentylacja mechaniczna - dom kultury, lokale mieszkalne projektowana wentylacja grawitacyjna.
- Odprowadzenie wód opadowych promieniście na własny teren zielony.

2.3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Zgodnie z rysunkiem PZT. Projektowane utwardzenia jako ciągi piesze szerokości 1,50 m i pieszo-jezdne szerokości >4,50 m oraz miejsca postojowe utwardzone kostką brukową, ograniczoną obrzeżami/krawężnikami betonowymi. Wokół budynku opaska przepuszczalna z warstwą drenażową z kamieni. Zieleni projektowana w postaci rabat kwiatowych wokół budynku dworu, pozostała powierzchnia biologicznie czynna jako ogród warzywny i nawierzchnie trawiaste.

2.4 Zestawienie podstawowych parametrów

Powierzchnia zabudowy bez zmian. Zaprojektowano utwardzenia, ciągi piesze i pieszo-jezdne utwardzone kostką brukarską. Wokół budynku zaprojektowano opaskę o szerokości 60 cm przepuszczalną. Układ komunikacyjny bez zmian, utwardzenia zaprojektowano w granicach opracowania.

| Bilans terenu objętego opracowaniem - część działki nr ewid. 34/9 | | | |
|---|----------|----|--------|
| Powierzchnia zabudowy dworu | 310,00 | m2 | 9,4% |
| Powierzchnia zabudowy pozostałych budowli | 143,00 | m2 | 4,3% |
| Powierzchnia zabudowy razem | 453,00 | m2 | 13,7% |
| Powierzchnia utwardzona - kostka | 980,30 | m2 | 29,7% |
| Powierzchnia biologicznie czynna - urządzona | 289,00 | m2 | 8,8% |
| Powierzchnia biologicznie czynna łącznie | 1 866,70 | m2 | 56,6% |
| Powierzchnia terenu objętego opracowaniem | 3 300,00 | m2 | 100,0% |
| Powierzchnia całkowita dworu | 676,51 | m2 | |
| Wskaźnik zabudowy | 0,14 | - | |
| Kubatura dworu | 2 258,40 | m3 | |

2.5 Informacje i dane:

2.5.1. O rodzaju ograniczeń i zakazów w budowie wynikających z Decyzji o lokalizacji celu Publicznego

Dla przedmiotowej działki nr ew. 34/9 w Gończycach obowiązuje **Decyzja nr 15/2023 o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 17 listopada 2023.**

Rodzaj zabudowy- obiekt użyteczności publicznej - dom kultury

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej z przeznaczeniem na usługi użyteczności publicznej- dom kultury. Projektowana zmiana sposobu użytkowania dotyczy dwóch lokali mieszkalnych oraz poddasza nieużytkowego
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy bez zmian- istniejąca
 - b) wielkość powierzchni zabudowy- bez zmian (310m2)
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się- zaprojektowano 72,27%
 - d) szerokość elewacji frontowej- bez zmian, nie zaprojektowano rozbudowy budynku
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej- bez zmian
 - f) wysokość kalenicy- bez zmian
 - g) ilość kondygnacji nadziemnych 2 kondygnacje- bez zmian
 - h) geometria dachów bez zmian

2.5.2. Ochrona konserwatorska

Dwór w Gończycach wpisany do rejestru zabytków pod nr A-846 decyzją nr 120/2009 z dnia 11.02.2009 zaś park krajobrazu wokół dworu pod nr A-371 16 lipca 1985 roku.

Projekt opracowano zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12.09.2019 r DS.5143.14.1.2018.BK.

Przed przystąpieniem do prac projektowych wykonano inwentaryzację istniejącego budynku oraz sporządzono ekspertyzę techniczną obiektu. Wszystkie prace uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem zabytków uwzględniając Rozporządzeni Ministra Infrastruktury o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 2023r. Dz. U.2442.

Zalecenia pokontrolne:

- wykonanie nowego pokrycia dachowego
- uzupełnienie i naprawa obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien
- ujednoczenie stolarki okiennej i drzwiowej
- wykonanie izolacji przeciwwodnej poziomej
- prace naprawcze na elewacji
- przeprowadzenie remontu wnętrza w niezbędnym zakresie
- wykonać dokumentację remontu obiektu zabytkowego.

Wszystkie wskazane zalecenia w decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawarto w projekcie, zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń.

PROJEKT BUDOWLANY:

**1. ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA DWÓCH LOKALI MIESZKALNYCH WRAZ Z ADAPTACJĄ
PODDASZA NIE UŻYTKOWEGO NA DOM KULTURY W BUDYNKU ZABYTKOWEGO DWÓRU
W GOŃCZYCACH WRAZ Z PRZEBUDOWĄ TEGO BUDYNKU ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
WOKÓŁ BUDYNKU**

**2. INSTALCJA ZBIORNIKOWA NA GAZY PŁYNNY ZE ZBIORNIKIEM PODZIEMNYM ORAZ INSTALACJA
WEWNĘTRZNĄ GAZU**

3. BUDOWA PARKINGU NA 9 MIEJSC POSTOJOWYCH

uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, planowany zakres prac nie narusza ustaleń
Decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2.5.3. Określenie wpływu eksploatacji górniczej

Nie dotyczy.

2.5.4. Charakter i cechy istniejących lub przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników obiektów.

W trakcie eksploatacji budynku nie wystąpi wzrost zanieczyszczenia powietrza, wód podziemnych oraz wzrostu hałasu. Obiekt zaprojektowano w całości ze sprawdzonych ekologicznie materiałów. Obiekt nie emituje hałasu powyżej norm i nie wytwarza wibracji, a także jego wybudowanie nie wpłynie bezpośrednio na zdrowie ludzi i na środowisko przyrodnicze i jego wykorzystanie. Planowana inwestycja obejmująca przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch lokali mieszkalnych oraz poddasza nieużytkowego na użytkowe, biorąc pod uwagę jej parametry, charakter, planowany sposób użytkowania nie wskazują na konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Projektowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć, które znacząco oddziałują na środowisko.

2.6 Dane dotyczące ochrony ppoż.

Poniższe dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej budynku dworu.

2.6.1 Dane ogólne

- | | |
|---------------------------------|---|
| · powierzchnia zabudowy | 310 m ² |
| · powierzchnia wewnętrzna | 676 m ² |
| · kubatura | 2258, m ³ |
| · ilość kondygnacji nadziemnych | 2 kondygnacje nadziemne i jedna podziemna |
| · wysokość budynku | 9,72m i 7,72m |

2.6.2 Kategoria zagrożenia ludzi

Budynek usług publicznych dom kultury - ZLIII oraz część budynku jako budynek mieszkalny z trzema lokalami mieszkalny ZL IV

2.6.3 Parametry pożarowe występujących substancji palnych

W budynku nie przechowuje się materiałów niebezpiecznych pożarowo, poza materiałami niezbędnymi do prawidłowej pracy urządzeń i instalacji technicznych.

2.6.4 Zagrożenie wybuchem w budynku

W budynkach zagrożenie wybuchem nie występuje.

2.6.5 Klasa odporności budynku, ścian zewnętrznych, dachu.

Klasa odporności pożarowej budynku dopuszczalna jest klasa „D” odporności pożarowej. Ściany zewnętrzne EI30, dach NRO. Budynek objęty opracowaniem stanowi jedną strefę pożarową.

2.6.5 Usytuowanie

Obiekt objęty opracowaniem usytuowany w środku działki nr ew. 34/9 w miejscowości Gończyce. Odległość od najbliższej granicy działki wynosi 30 m. Ściany budynku murowane z cegły, dach kryty blachą płaską na rąbek stojący - NRO. Najmniejsza odległość od granicy lasu znajdującego się na działce 34/9 wynosi 10,35 cm. Zgodnie z Ekspertyzą pożarową dla obiektu zaprojektowano ścianę oddzielenia pożarowego REI 60 z oknami w klasie EI 30. Dach NRO.

2.6.6 Przygotowanie do działań ratowniczych

Obiekt ZL III o strefie do 1000 m² oraz kubatury do 5000 m³ wymaga wody do zewnętrznego gaszenia 10l/s. Zapewnienie tej ilości z sieci wodociągowej – hydrant przeciwpożarowy i przyłącze hydrantowe ø110 wg odrębnego opracowania.

Do obiektu wymagana jest droga pożarowa: wjazd na działkę z utwardzonej drogi, dojazd do budynku istniejącą wewnętrzną drogą o utwardzonej nawierzchni gruntowej w obrębie działki Inwestora. Projektowana nawierzchnia utwardzona z kostki brukowej przed budynkiem dworu spełnia parametry drogi pożarowej i placu manewrowego dla straży pożarnej - szerokość drogi pożarowej min 4,5 m, promienie zewnętrzne min. 11,0 m, odległość 5,0 m od elewacji frontowej.

2.6.7 Informacje o rozwiązaniach zamiennych, zastosowanych na podstawie zgody

Nie dotyczy.

2.8 Informacje o obszarze oddziaływania

Zgodnie z Art. 3 ust. 20 Ustawy Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – t. j. Dz. U. 2023 poz. 682 z późn. zm.), określono obszar oddziaływania remontu zabytkowego dworu w Gończykach. Na podstawie §11-13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225) remont budynku dworu W Gończykach nie wykracza poza obszar nieruchomości Inwestora.

| LP | | PRZEPIS / OGRANICZENIA | |
|----|----------|---|----------------|
| 1 | DZIAŁ II | Rozdział 1. § 13.1 Usytuowanie budynku. Naturalne oświetlenie i przesłanianie. | Nie oddziałuje |

| | | | |
|---|-----------|--|----------------|
| 2 | | Rozdział 3. § 18. i § 19. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych. | Nie oddziałuje |
| 3 | | Rozdział 4. § 23.1. Miejsca gromadzenia odpadów stałych. | Nie oddziałuje |
| 4 | | Rozdział 6. § 31. Studnie. Nie dotyczy. | Nie oddziałuje |
| 5 | | Rozdział 7. § 36.1. Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe. Nie dotyczy. | Nie oddziałuje |
| 6 | | Rozdział 7. § 38 Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe. Nie dotyczy. | Nie oddziałuje |
| 7 | | Rozdział 8. § 40. Zieleń i urządzenia rekreacyjne. | Nie oddziałuje |
| 8 | DZIAŁ III | Rozdział 2. § 40. Oświetlenie i nasłonecznienie. | Nie oddziałuje |
| 9 | DZIAŁ VI | Rozdział 7. § 271. Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe | Nie oddziałuje |

Projektant br. sanitarna:
mgr inż. Ewa Babicz
MAZ/0828/PWBS/21

.....

Projektant br. architektura:
mgr inż. arch. Agnieszka Burta-Michalak
upr. MA/071/17

.....

Projektant br. elektryczna:
mgr inż. Marcin Barczak
MAZ/0104/PWBE/19

.....

Projektant br. drogowa:
mgr inż. Grzegorz Toczyski
MAZ/0407/POOD/10

.....

3. Część rysunkowa

3.1 Projekt zagospodarowania terenu – RYS. PZT-1

3.3 Przekrój warstw drogowych – RYS PZT-2

4. Oświadczenie projektantów

Siedlce, 27 grudnia 2023 r.

OŚWIADCZENIE

Powołując się na art. 34 ust.3d ppkt 3 Prawa Budowlanego z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) z oświadczam, iż projekt zagospodarowania terenu w branży architektonicznej, drogowej sanitarnej i elektrycznej:

1. ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA DWÓCH LOKALI MIESZKALNYCH WRAZ Z ADAPTACJĄ PODDASZA NIE UŻYTKOWEGO NA DOM KULTURY W BUDYNKU ZABYTKOWEGO DWÓRU W GOŃCZYCACH WRAZ Z PRZEBUDOWĄ TEGO BUDYNKU ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU WOKÓŁ BUDYNKU
2. INSTALCJA ZBIORNIKOWA NA GAZY PŁYNNY ZE ZBIORNIKIEM PODZIEMNYM ORAZ INSTALACJĄ WEWNĘTRZNĄ GAZU
3. BUDOWA PARKINGU NA 9 MIEJSC POSTOJOWYCH

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant br. sanitarna:
mgr inż. Ewa Babicz
MAZ/0828/PWBS/21

Projektant br. architektura:
mgr inż. arch. Agnieszka Burta-Michalak
upr. MA/071/17

.....

Projektant br. elektryczna:
mgr inż. Marcin Barczak
MAZ/0104/PWBE/19

.....

Projektant br. drogowa:
mgr inż. Grzegorz Toczyski
MAZ/0407/POOD/10