

Kielce, luty 2024

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

NAZWA ZAMIERZENIA	<b>PRZEBUDOWA, REMONT DWÓCH LOKALI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ USYTUOWANYCH W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM PRZY UL. KOSEŁY 3 NA POTRZEBY REALIZACJI ZADANIA PN. „UTWORZENIE DZIENNEGO DOMU SENIOR + PRZY UL. KOSEŁY 3”</b>
BUDOWLANEGO:	
ADRES	dz. nr 426/10 i 426/30, obręb 0003 Sandomierz
OBIEKTU BUDOWLANEGO:	Lewobrzeżny, ul. Koseły 3, jednostka ewid. 260901_1 Sandomierz, powiat Sandomierz, województwo świętokrzyskie
INWESTOR:	Gmina Sandomierz PLAC KSIĘCIA PONIATOWSKIEGO 3; 27-600 SANDOMIERZ
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:	XI - dom Seniora XIII – budynek mieszkalny wielorodzinny
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	<a href="http://radykonstruktora.pl">rady konstruktora.pl</a> AGNIESZKA STĘPIEŃ Rady konstruktora.pl, Ul. Północna 44, 25-442 Kielce, NIP: 8641789132, Regon: 365991321, tel. 697 97 20 87 e-mail: radykonstruktora@gmail.com

**WYKAZ PROJEKTANTÓW:**

Funkcja	Imię i nazwisko	Uprawnienia / specjalność	Podpis	Data
<b>ARCHITEKTURA</b>				
Projektant	mgr inż. arch. Iwona Preiss	295/SWOKK/2017 architektoniczna		02.2024
Opracowanie	mgr inż. Agnieszka Stępień	SWK/0042/PWBKb/16 konstrukcyjno – budowlana		02.2024

Pusta stronica

SPIS TREŚCI

<b>I. OPIS TECHNICZNY – ZAGOSPODAROWANIE TERENU .....</b>	<b>5</b>
1. INWESTOR .....	5
2. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	5
3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA .....	5
4. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	5
4.1. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI .....	5
4.1.1. Lokalizacja terenu inwestycji oraz stan własności .....	5
4.1.2. Funkcja i sposób zagospodarowania terenu .....	6
4.1.3. Stosunek projektowanego obiektu do przepisów o ochronie zabytków i przyrody .....	6
4.1.4. Wpływ eksploatacji górniczej na teren inwestycji .....	7
4.1.5. Infrastruktura techniczna terenu inwestycji .....	7
4.1.6. Rozwiązania przestrzenne .....	8
4.1.7. Ukształtowanie terenu i układ zieleni .....	8
4.1.8. Bilans terenu .....	8
4.2. SPEŁNIENIE WYMOGÓW OKREŚLONYCH W MPZP .....	8
<b>5. ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA .....</b>	<b>8</b>
5.1. ODDZIAŁYWANIE NA GLEBY, ROŚLINNOŚĆ I WALORY PRZYRODNICZE .....	8
5.2. ODDZIAŁYWANIE NA WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE .....	8
5.2.1. Zapotrzebowanie wody .....	8
5.3. WODY DESZCZOWE .....	8
5.4. OCHRONA POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....	8
5.5. EMISJA HAŁASU .....	9
5.6. GOSPODARKA ODPADAMI.....	9
<b>6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.....</b>	<b>9</b>
<b>II. – DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU.....</b>	<b>11</b>
1. OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW .....	11
2. KOPIE DECYZJI I ZAŚWIADCZEŃ PROJEKTANTÓW .....	15
<b>III. – CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....</b>	<b>17</b>
1. SPIS RYSUNKÓW .....	17



## I. OPIS TECHNICZNY – ZAGOSPODAROWANIE TERENU

### 1. INWESTOR

Gmina Sandomierz  
PLAC KSIĘCIA PONIATOWSKIEGO 3; 27-600 SANDOMIERZ

### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa zawarta pomiędzy Projektantem a Inwestorem,
- Przepisy Prawa Budowlanego,
- Inwentaryzacja budynku.

### 3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest **DOKUMENTACJA TECHNICZNA** dla inwestycji:

**PRZEBUDOWA, REMONT DWÓCH LOKALI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ USYTUOWANYCH W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM PRZY UL. KOSEŁY 3 NA POTRZEBY REALIZACJI ZADANIA PN. „UTWORZENIE DZIENNEGO DOMU SENIOR + PRZY UL. KOSEŁY 3”**

WRAZ Z INSTALACJAMI WOD-KAN, C.O., ELEKTRYCZNĄ ORAZ WENTYLACJĄ MECHANICZNĄ, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA DZIAŁCE NR 426/10 ORAZ 426/30, OBRĘB 0003 SANDOMIERZ LEWOBRZEŻNY, PRZY ULICY KOSEŁY 3 W SANDOMIERZU

Dokumentacja techniczna zawiera:

- inwentaryzację stanu istniejącego, w formie niezbędnej do wykonania prac projektowych wraz z oceną stanu technicznego (projekt architektoniczno-budowlany)
- opracowanie projektowe w branży architektonicznej
- opracowanie projektowe w branży konstrukcyjnej
- opracowanie projektowe w zakresie branży sanitarnej
- opracowanie projektowe w zakresie branży elektrycznej

### 4. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### 4.1. Istniejący stan zagospodarowania działki

##### 4.1.1. Lokalizacja terenu inwestycji oraz stan własności

Obszar inwestycji znajduje się na działkach o numerze ewidencyjnym **426/10, 426/30 obręb 0003 Sandomierz Lewobrzeżny, jednostka ewid. 260901\_1 Sandomierz, powiat Sandomierz, województwo świętokrzyskie**. Gmina Sandomierz jest właścicielem działki nr 426/30 i współwłaścicielem działki nr 426/10.

Powierzchnia działki nr 426/10: 415m<sup>2</sup>.

Powierzchnia działki nr 426/30: 11072m<sup>2</sup>.

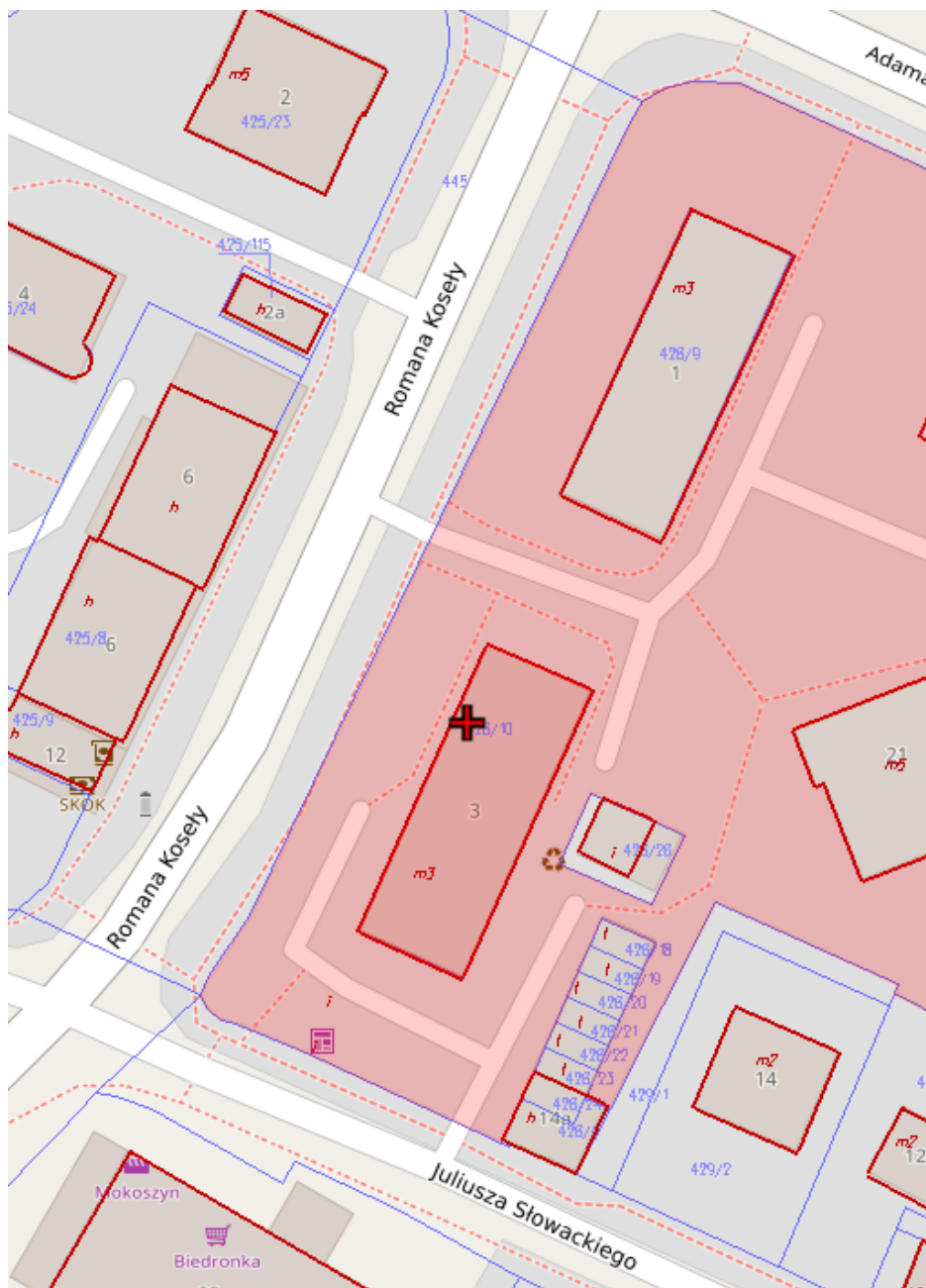
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem: 1402m<sup>2</sup>.

Zakres inwestycji dotyczy budynku wielorodzinnego, objętego przebudową i remontem dwóch lokali użyteczności publicznej na potrzeby realizacji zadania pn. „Utworzenie Dziennego Domu Senior + przy ul. Kosęły 3”. Właścicielem przebudowywanych lokali jest Gmina Sandomierz.

Niniejszy teren inwestycji jest ogólnodostępny i nie jest ogrodzony.  
Przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Budynek posiada cztery kondygnacje:

- kond 1 – przyziemie z lokalami użyteczności publicznej w części południowej budynku/  
piwnica w części północnej budynku,
- kond 2 – parter – lokale mieszkalne,
- kond 3 – piętro I – lokale mieszkalne,
- kond 4 – piętro II – lokale mieszkalne.



#### 4.1.2. Funkcja i sposób zagospodarowania terenu

Teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze zabudowanym, nie ogrodzonym. Do przedmiotowej inwestycji zapewniony jest dostęp z drogi kategorii gminnej, dz. nr 751/1.

#### 4.1.3. Stosunek projektowanego obiektu do przepisów o ochronie zabytków i przyrody

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru

zabytków - Zespół urbanistyczno-architektoniczny i krajobrazowy nr rej.: A.719 z 09.01.1947 r., 10.01.1966 r., 25.02.1977 i z 10.04.1984 r.

Planowana inwestycja nie narusza zakazów przewidzianych dla tego obszaru i nie stoi w sprzeczności z regulacjami przewidzianymi dla ww. obszaru. Zakres robót objętych opracowaniem nie zmienia bryły budynku, nie wprowadza zmian w zakresie spadków połączeń dachowych.

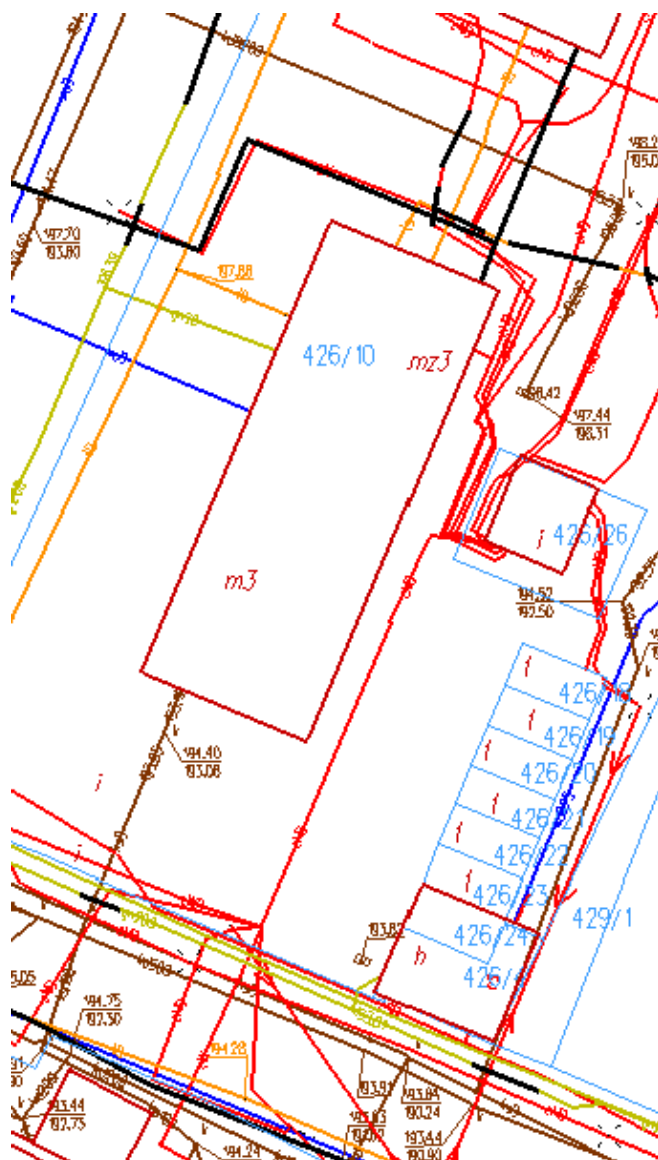
#### 4.1.4. Wpływ eksploatacji górniczej na teren inwestycji

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w strefie oddziaływań górniczych.

#### 4.1.5. Infrastruktura techniczna terenu inwestycji

Przedmiotowy budynek wielorodzinny w Sandomierzu w stanie istniejącym jest wyposażony :

- w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektrycznej,
- Zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych – istniejące przyłącze do sieci kanalizacyjnej,
- Zaopatrzenie w gaz ziemny – istniejące przyłącze
- Odpady stałe (komunalne) – poprzez gromadzenie ich w pojemnikach zlokalizowanych na działce nr 426/30 i okresowy wywóz na składowisko odpadów w warunkach określonych przez PGKIM Sandomierz.



Istniejące przyłącza są wystarczające dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obiektu po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania. Przedmiotowa inwestycja nie wnosi zmian w zakresie przyłączy.

#### 4.1.6. Rozwiązania przestrzenne

Przedmiotowa inwestycja nie zmienia stanu istniejącego zagospodarowania terenu.

#### 4.1.7. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Teren objęty opracowaniem jest terenem zróżnicowanym wysokościowo. Część działki objęta opracowaniem zagospodarowana zielenią urządzoną niską. Na działce występują pojedyncze drzewa.

#### 4.1.8. Bilans terenu

Projektowana inwestycja nie ingeruje w istniejące zagospodarowanie terenu. Wykonanie nowych utwardzeń planuje się w obrębie istniejących schodów a więc w obrębie istniejących utwardzeń terenu.

### 4.2. Spełnienie wymogów określonych w MPZP

Teren inwestycji nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

## 5. ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

Zagadnienia ochrony środowiska rozpatrywane są zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. 2022, poz. 2556 t.j., z późniejszymi zmianami). Przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o jakich mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839 z późniejszymi zmianami).

#### 5.1. Oddziaływanie na gleby, roślinność i walory przyrodnicze

Projektowana inwestycja nie koliduje i nie sąsiaduje bezpośrednio z obszarami Natura 2000 i w związku z tym nie ma wpływu na którykolwiek z tych obszarów.

Wpływ na walory estetyczne najbliższego sąsiedztwa będzie neutralny. Obiekt nie będzie oddziaływał na powierzchnię ziemi poprzez emisję zanieczyszczeń do powietrza.

#### 5.2. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Projektowana inwestycja nie będzie miała wpływu na wody powierzchniowe i podziemne ze względu na prowadzoną właściwą gospodarkę wodno – ściekową.

##### 5.2.1. Zapotrzebowanie wody

Projektowana inwestycja wiąże się z zapotrzebowaniem wody na cele socjalno-bytowe.

#### 5.3. Wody deszczowe

Wody deszczowe będą rozprowadzane po terenie, w obrębie działki objętej opracowaniem, zgodnie ze spadkiem terenu.

#### 5.4. Ochrona powietrza atmosferycznego

Emitowane z projektowanych źródeł emisji do powietrza zanieczyszczenia, nie będą



powodowały przekroczeń dopuszczalnych wielkości tych stężeń, określonych właściwymi normami i przepisami.

### 5.5. Emisja hałasu

Emisja hałasu nie przekracza wartości dopuszczalnych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku (Dz.U. 2014, poz. 112 t.j.) i nie wykracza poza granice terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.

### 5.6. Gospodarka odpadami

W celu ochrony powierzchni ziemi prowadzona jest właściwa gospodarka odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności. Wszystkie odpady gromadzone są selektywnie i przekazywane jednostkom prowadzącym ich utylizację lub odzysk w oparciu o karty przekazania odpadu.

Odpady komunalne, powstałe w wyniku czynności prowadzonych w obiekcie, porządkowania pomieszczeń i przyległego terenu będą gromadzone w kontenerach i wywożone przez zakład zajmujący się usuwaniem i składowaniem odpadów komunalnych na składowisko odpadów komunalnych.

## 6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

- inwestycja nie wprowadza naruszenia interesu osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- nie narusza dostępu do drogi sąsiednim działkom,
- nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- nie pozbawia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich,
- nie powoduje ponadnormowego zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- nie występują uciążliwości związane z eksploatacją budynku – zwiększona emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje zwiększone pole elektromagnetyczne, czy inne zakłócenia,

**Informuje się, że Obszar Oddziaływania Obiektu mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany oraz planowana przebudowa nie zwiększa obszaru oddziaływania.**



## **II. – Dokumenty dołączone do projektu**

- 1. Oświadczenia projektantów**

Pusta stronica



Pusta stronica

**2. Kopie decyzji i zaświadczeń projektantów**





### III. – Część rysunkowa

#### 1. Spis rysunków

ZAGOSPODAROWANIE TERENU		
S-01	ORIENTACJA POŁOŻENIA PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI	1:5000
S-02	PLAN SYTUACYJNY	1:250
INWENTARYZACJA		
I-01	RZUT PRZYZIEMIA	1:50
I-02	PRZEKRÓJ A-A	1:50
I-03	ELEWACJE	1:100