



STUDIO IV pracownia architektoniczna  
ul. Gwarecka 17, Wrocław 54-143 tel. 691 400 869  
iwona.zuk@studioIV.eu

---

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Temat: PRZEBUDOWA CZĘŚCI BUDYNKU MIESZKALNEGO Z PRZYSTOSOWANIEM JAKO  
MIESZKANIE CHRONIONE DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ  
Kategoria obiektu XI – budynki służby zdrowia .. domy pomocy i opieki społecznej ..  
domy rencisty

Inwestor:  
**GMINA UDANIN**  
ul. KOŚCIELNA 10, 55-340 UDANIN

Adres inwestycji:  
Działka nr 316 AM-1, obręb UJAZD GÓRNY, ul. Legnicka 5 lokal nr 2, gm. Udanin,  
powiat Środa Śląska

---

architektura: mgr inż. Arch. IWONA ŻUK  
uprawniony projektant  
w specjalności architektonicznej  
nr 72/DSOKK/2019

30 czerwiec 2023

## OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34, ust. 3d 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane  
( Dz. U. z dnia 20.12.2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami)

OŚWIADCZAM,

że **projekt budowlany – PRZEBUDOWA CZĘŚCI BUDYNKU MIESZKALNEGO Z PRZYSTOSOWANIEM JAKO MIESZKANIE CHRONIONE DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ** na działce nr 316 obręb Ujazd Górny, gmina Udanin, powiat średzki śl. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

**mgr inż. arch. IWONA ŻUK**  
uprawniony projektant  
**w specjalności architektonicznej**  
**nr 72/DSOKK/2019**

## SPIS TREŚCI

### PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

	Strona tytułowa		1
	Spis zawartości projektu		2
	Oświadczenie projektanta		3
	Opis do projektu zagospodarowania terenu		4 - 6
Rys.	Nazwa	Skala	
Pzt 1	Zagospodarowanie terenu	1:500	7

# OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka: Działka nr 316 AM-1, obręb UJAZD GÓRNY, ul. Legnicka 5 lokal nr 2, gm. Udanin,  
powiat Środa Śląska  
Inwestor: **GMINA UDANIN**  
ul. KOŚCIELNA 10, 55-340 UDANIN

Podstawa opracowania:

1. zlecenie Inwestora wraz z umową na wykonanie prac projektowych,
2. wizja lokalna,
3. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Rady Gminy Udanin nr XLVIII.217.2014 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania obszaru obrębu Ujazd Górny*.
4. obowiązujące normy i przepisy.

## 1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Opis techniczny został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z późniejszymi zmianami.

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa lokalu mieszkalnego znajdującego się na parterze z przeznaczeniem na mieszkanie chronione dla osób starszych lub z niepełnosprawnością. Przebudowa dotyczy również strefy wejściowej zewnętrznej (ścieżki) do budynku mieszkalnego od strony wschodniej, w sposób zapewniający swobodną komunikację na wózku inwalidzkim.

Kategoria obiektu **XI** – budynki służby zdrowia .. domy pomocy i opieki społecznej .. domy rencisty

## 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Działka nr 316 znajduje się we wsi Ujazd Górny, na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego jako **II.RM/3 – tereny zabudowy zagrodowej**, z dostępem do publicznej drogi powiatowej (**dz. 82dr**) poprzez istniejącą zjazd.

Teren, na którym planuje się przebudowę ścieżki jest terenem o niewielkim nachyleniu, o rzędnej od 149,57 do 150,2 m n.p.m. Istniejące pokrycie dojścia nie spełnia warunków technicznych dla osób z niepełnosprawnością. Ścieżka wykonana z płyt betonowych 60x60 cm ułożonych z odstępami.

## 3. Projektowane zagospodarowanie terenu

Przebudowa lokalu w sposób umożliwiający korzystanie przez osoby starsze, poruszające się na wózkach inwalidzkich lub z utrudnieniem ruchowym zaprojektowana na podstawie wytycznych Inwestora w zakresie potrzebnej funkcji i przeznaczenia obiektu. W wyniku analiz przeprowadzonych w ramach prac przedprojektowych opracowano wspólnie z Inwestorem rozwiązanie zachowujące obecną funkcję i przeznaczenie terenu, a zapewniające uzyskanie niezbędnych parametrów wielkościowych i technicznych przedmiotowego obiektu.

W zakresie przebudowy, dla poprawnego korzystania z mieszkania chronionego, uwzględniono przebudowę ścieżki zewnętrznej z wykonaniem równej powierzchni. Celem opracowania jest podniesienie walorów użytkowych i funkcjonalnych obiektu jak również dostosowanie pomieszczeń do zgodności z warunkami technicznymi.

Projektowane ścieżka o wymiarach 2,0 x 20,6 m, w tym chodnik o wymiarach 1,2 x 20,6 m

## 4. Rozwiązanie formy i funkcji obiektu

Przebudowa lokalu mieszkalnego polega na zmianie istniejącego układu ścian wewnętrznych, wewnętrznych instalacji wodnych, wykonaniu nowych instalacji kanalizacyjnych, oraz instalacji elektrycznej, wykonaniu odtworzeniowej stolarki okiennej w elewacji wschodniej i zachodniej. Układ i wielkość otworów okiennych ulega zmianie z zachowaniem historycznego układu pierwotnego stolarki.

Ilość kondygnacji – 1 z 3

Przebudowa dotyczy wnętrza lokalu mieszkalnego, ingerencja w elewację budynku dotyczy tylko zaznaczonego zakresu części parteru.

#### 5. Zestawienie powierzchni działki

Rodzaj powierzchni	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Udział [%]
Powierzchnia działki	1700	100
Powierzchnia terenu objęta opracowaniem	47 *	--
Powierzchnia zabudowy istniejąca budynki mieszkalne	139,0	8,18
Powierzchnia zabudowy istniejąca budynki niemieszkalne	53,0	3,11
Powierzchnia zabudowy istniejąca łącznie (bez zmian)	192,0	11,29
Powierzchnia utwardzona istniejąca (dojścia, place, miejsca postojowe)	1,8	0,10
Powierzchnia utwardzona PRZEBUDOWY	28	1,65
Powierzchnia utwardzona łącznie po przebudowie	29,8	1,75
Teren biologicznie czynny po przebudowie	1478,2	86,95

\* bilans obliczony na podstawie powierzchni całkowitej działki

#### 6. Sposób budowy, a interes osób trzecich

Zgodnie z rysunkiem planu działka znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW” wystąpiono o opinię do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu i uzyskano zwolnienie z konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przed pracami ziemnymi przy następujących uwarunkowaniach konserwatorskich: w razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych ( bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami ). Inwestor zobowiązany jest wstrzymać prace, zabezpieczyć przedmiot przy użyciu dostępnych środków i niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W tym przypadku zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działka nie leży na terenach zagrożonych powodziowo na podstawie zapisu miejscowego planu zagospodarowania dla tego terenu.

Projektowany układ zagospodarowania działki nie narusza interesów osób trzecich.

Projektowana przebudowa lokalu mieszkalnego nie wprowadza naruszenia interesów osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Układ konstrukcyjny bez zmian.

Przed pracami projektowymi uzyskano zgodę wspólnoty mieszkaniowej na prowadzenie prac.

#### 7. Układ komunikacyjny

Zmiana w układzie zagospodarowania terenu nie wpływa na konieczność zmiany lokalizacji i szerokość istniejącego zjazdu. **Ilość miejsc postojowych 5** dla samochodów osobowych zapewnia istniejąca infrastruktura. Nie projektuje się ogrodzenia terenu.

#### 8. Schody zewnętrzne i rampa dla niepełnosprawnych

Konieczna jest rozbiórka istniejącego pokrycia betonowego ścieżki i wykonanie nowego układu wraz z podjazdem dla niepełnosprawnych z nachyleniem 1% . Ścieżka wykonana w technologii kostki betonowej z wyodrębnioną powierzchnią trawiastą po obu stronach. Kostka betonowa HOLLAND gr 6 cm bez fazy z zakończeniem krawężnikiem betonowym.

**WYMAGANIA TECHNICZNO-BUDOWLANE ZGODNE Z PRZEPISAMI ORAZ ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ DOTYCZĄCE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WRAZ ZE ZWIĄZANYMI Z NIMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi**

#### 9. Miejsca gromadzenia odpadów stałych

Na terenie inwestycji dopuszcza się gromadzenie odpadów komunalnych powstałych na tym terenie. Odpady będą gromadzone tymczasowo, w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko odpadów. Miejsce gromadzenia odpadów stałych wyznaczone od strony drogi, przewidziano 3 stanowiska na kubły do segregacji odpadów.

#### **10. PROJEKTOWANY OBIEKT SPEŁNIA WYMAGANIA PODSTAWOWE DOTYCZĄCE:**

##### **Bezpieczeństwa konstrukcji.**

Zastosowano rozwiązania projektowe dotyczące konstrukcji obiektu, gwarantujące bezpieczeństwo zarówno użytkownika obiektów, jak i osób trzecich.

##### **Bezpieczeństwa pożarowego.**

Na etapie prac projektowych przeanalizowano problematykę związaną z bezpieczeństwem pożarowym obiektu. Zastosowano materiały zapewniające zabezpieczenie poszczególnych elementów i przegród budynku przeciwpożarowo.

##### **Bezpieczeństwa użytkowania.**

Przebudowa ścieżki oraz lokalu mieszkalnego zostały zaprojektowane z elementów bezpiecznych dla użytkownika.

#### **11. NIEZBĘDNE WARUNKI DO KORZYSTANIA Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE, W SZCZEGÓLNOŚCI PORUSZAJĄCE SIĘ NA WÓZKACH INWALIDZKICH**

Spełnia wymagania dla osób z niepełnosprawnością ruchową.

#### **12. Wpływ inwestycji na środowisko**

Wnioskowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 627, ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 257, poz. 2573 ze zm.).

#### **13. Obszar oddziaływania**

Obszar oddziaływania planowanej inwestycji na działce nr 316 nie wykracza poza obszar opracowywanego terenu zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury Dz. U. 2019.1065.

Zacienienie budynków sąsiednich i działek sąsiednich mieści się w obszarze przepisów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### **14. Warunki ochrony przeciwpożarowej**

Zgodnie z § 3.1 Pkt 5 Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej Dz.U.2015.0.2117 nie jest wymagane uzgodnienie niniejszego projektu przez rzeczoznawcę Ppoż.

#### **15. Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu – ustawa prawo budowlane Dz. U nr 207 z 2003 art.36a**

Dopuszcza się dopasowanie w projekcie zmian wchodzących w zakres artykułu 36a ust. 6 punkt od 1 do 7 ustawy Prawa Budowlanego o ile nie powodują one naruszenia obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej.

W szczególności projektant dopuszcza następujące nieistotne odstępstwa od niniejszego projektu budowlanego:

- projektant dopuszcza drobne korekty odcienia kolorów w projekcie.

Opracował: mgr inż. arch. IWONA ŻUK



STAROSTA ŚREDZKI  
ul. Wrocławska 2  
55-300 ŚRODA ŚLĄSKA

Nr kanc.:GKK.6642.529.2023

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Średzki
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	452.434.172
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023-06-13
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY mgr inż. Marzena Śnieżek GEODETA

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:500  
Sekcje mapy: 6.148.07.15.3.3; 6.148.07.15.3.4

Województwo: dolnośląskie  
Powiat: średzki  
Jednostka ewidencyjna: 021805...2, Udanin  
Obwód: 0018, Ujazd Górny

## BILANS TERENU

Powierzchnia działki 316 AM-1 obręb UJAZD GÓRNY	1700 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	47 m <sup>2</sup> *

\* bilans obliczony na podstawie powierzchni całkowitej działki

Powierzchnia zabudowy	
istniejąca, budynki mieszkalne	139,0 m <sup>2</sup> (8,18 %)
istniejąca, pozostałe budynki niemieszkalne	53,0 m <sup>2</sup> (3,11 %)

powierzchnia zabudowy łącznie (BEZ ZMIAN)	192,0 m <sup>2</sup> (11,29 %)
---	--------------------------------

Powierzchnia utwardzona (drogi, dojścia, miejsca postojowe):	
projektowane utwardzenie	28,0 m <sup>2</sup> (1,65 %)
schody zewnętrzne	1,8 m <sup>2</sup> (0,10 %)

Teren biologicznie czynny	1478,2 m <sup>2</sup> (86,95 %)
---------------------------	---------------------------------

- granicza działki nr 316 AM-1
- obszar objęty opracowaniem
- istniejący budynek
- istniejące wejście do budynku
- proj. przebudowa lokalu mieszkalnego
- proj. utwardzenie terenu kostka betonowa
- stanowisko postojowe dla samochodów osobowych 2,5 x 5 m - przyjęto 3 stanowiska
- stanowisko postojowe dla samochodu os. niepełnosprawnej 3,6 x 5 m
- teren biologicznie czynny

### PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PRZEBUDOWA CZĘŚCI BUDYNKU MIESZKALNEGO Z PRZYSTOSOWANIEM  
JAKO MIESZKANIE CHRONIONE DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ

dz nr 316 AM-1 obręb UJAZD GÓRNY, ul. Legnicka 5 lokal 2

Inwestor:  
GMINA UDANIN  
ul. Kościelna 10, Udanin 55-330

Projektował:  
mgr inż. arch IWONA ZUK  
upr. projektowe nr 72/DSOKK/2019

Podpis:

Stadium: PZT  
Branża: ARCHITEKTURA  
Skala: 1:100  
Nr proj.: 145-24  
Nr rys.: 1  
Data: 06.2023

Rysunek:  
ZAGOSPODAROWANIE TERENU - FRAGMENT

PRACOWNIA PROJEKTOWA

STUDIO IV

ul. GWARECKA 17, WROCLAW 54-143  
iwona.zuk@studioIV.eu tel. 691 400 869

Środa Śląska dn. 13.06.2023  
Sporządził(a) wydruk: Marzena Śnieżek