

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI/TERENU

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem inwestycji – opracowania jest projekt przebudowy z nadbudową o szyb windowy budynku Urzędu Miasta i Gminy Jaraczewo na działkach nr 718/2 i 718/3 w miejscowości Jaraczewo przy ul. Jarocińskiej 1.

Lokalizacja

Obiekt	Przebudowa z nadbudową o szyb windowy budynku Urzędu Miasta i Gminy Jaraczewo
Działka nr ewidencyjny	718/2, 718/3
Jednostka ewidencyjna	300601_4.0001.AR_3.718/2; 300601_4.0001.AR.3.718/3
Obręb ewidencyjny	Jaraczewo
Gmina	Jaraczewo-miasto
Powiat	jarocinski
Województwo	Wielkopolskie

Inwestor

Nazwa	Gmina Jaraczewo
Adres	Ul. Jarocińska 1, 63-233 Jaraczewo

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPDOAROWANIA I UKSZTAŁTOWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

Istniejące zagospodarowanie działki lub terenu

Działka zabudowana przedmiotowym budynkiem administracji publicznej oraz budynkiem gospodarczo-garażowym.

Istniejące uzbrojenie terenu

Istniejące uzbrojenie – istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, wodociągowe, telekomunikacyjne, gazowe.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU:

- Inwestycja nie wprowadza nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, do gruntu, w tym do dołów kloacznych oraz nie tworzy i nie utrzymuje otwartych kanałów i zbiorników ściekowych.
- Dostęp do drogi publicznej – istniejący zjazd z drogi krajowej – z ul. Jarocińskiej oznaczonej jako działka nr 721/1.
- Komunikacja po działce inwestycyjnej odbywać będzie się poprzez istniejące dojścia/dojazdy, place i chodniki zgodnie z projektem zagospodarowania działki/terenu.
- Stanowiska postojowe – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się.
- Ukształtowanie terenu - teren płaski, zagospodarowany w części biologicznie czynnej trawą. Projektowane zagospodarowanie terenu nie wprowadza zmian w ukształtowaniu terenu.
- Usuwanie odpadów - odpady będą składowane w sposób selektywny w pojemnikach i usuwane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami obowiązującymi na przedmiotowym terenie.
- Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – istniejącym przyłączem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren działki inwestycyjnej.
- Zaopatrzenie w wodę – istniejącym przyłączem wodociągowym z istniejącej sieci wodociągowej.
- Zasilanie w energię elektryczną – istniejącym przyłączem z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
- Zasilanie w energię ciepłą – istniejącym przyłączem gazowym z istniejącej sieci gazowej.
- Zapotrzebowanie w ciepło – istniejąca kotłownia na paliwo gazowe.
- Zaopatrzenie w telekomunikację – istniejącą kanalizacją telekomunikacyjną.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

Bilans terenu		
	Powierzchnia (m ²)	Udział procentowy (%)
Powierzchnia całkowita działki	1839,00	100,0%
Powierzchnia zabudowy istniejąca	560,40	30,47%

Pow. utwardzone (w tym drogi, place i chodniki) istniejąca	554,67	30,16%
Tereny zielone	723,93	39,37%

5. INFORMACJE I DANE

- Wody opadowe i roztopowe nie będą odprowadzane na działki sąsiednie ani na pas drogowy. Inwestycja nie powoduje zmiany naturalnego spływu wód opadowych oraz kierowania ich na teren sąsiedniej działki.
- Projektowana inwestycja nie zmieni stanu wody na gruncie.
- Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie będzie ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek, nie będzie ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla innych działek.
- Zabudowa i zagospodarowanie nie będzie ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń na pobyt ludzi dla osób trzecich.
- Projektowana inwestycja nie będzie wносить dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań.
- Łączność przewodowo lub bez przewodowo.
- Uciążliwości dla środowiska powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie będą wykraczać poza granice działek.
- Inwestycja nie będzie emitować do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
- Inwestycja nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu do otoczenia.
- Inwestycja nie narusza równowagi przyrodniczej, nie utrudnia prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- Na ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy uzyskać stosowne zezwolenie (nie dotyczy drzew owocowych).
- Na terenie planowanej inwestycji nie występują żadne urządzenia melioracyjne.
- Na terenie planowanej inwestycji nie istnieją potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);
- Na terenie planowanej inwestycji nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych o ochronie przyrody;

- Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu.
- Na działce nie ma siedlisk ptaków.
- Po zakończeniu budowy teren należy uporządkować dojścia, dojazdy, chodniki i place utwardzić, zagospodarować tereny zielone, w tym adaptując istniejącą zielen.
- Dla projektowanego zamierzenia budowlanego nie występują projektowane cechy stwarzające zagrożenie dla higieny i zdrowia użytkowników. Projektowana przebudowa z nadbudową o szyb windowy budynku Urzędu Gminy nie generuje uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń wykraczających poza normy.
- Dla inwestycji objętej opracowaniem określa się nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Działka inwestycyjna jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków oraz zamierzenie budowlane jest lokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską.
- Działka inwestycyjna nie podlega archeologicznej ochronie konserwatorskiej.
- Ewentualne znalezione w czasie realizacji inwestycji przedmioty mogące być zabytkiem archeologicznym należy zabezpieczyć i oznakować oraz zawiadomić o znalezisku właściwego Konserwatora Zabytków.
- Działki położone są poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
- Planowana przebudowa z nadbudową o szyb windowy budynku Urzędu Miasta i Gminy Jaraczewo nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

- Planowana inwestycja nie kwalifikuje się wg przepisów odrębnych jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Projektowane zagospodarowanie terenu zaprojektowano w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych, bez barier architektonicznych.
- Projektowany sposób zagospodarowania nie ogranicza i nie umożliwia zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI

- Dla przedmiotowej inwestycji droga pożarowa nie jest wymagana.
- Dla przedmiotowej inwestycji zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru jest spełnione poprzez istniejącą sieć hydrantową.

7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1722) w sprawie uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, niniejszy projekt **nie podlega** uzgodnieniu przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Powierzchnia wewnętrzna, wysokość i liczba kondygnacji:

▪ powierzchnia zabudowy	501,75 m ²
▪ wysokość	9,18 m
▪ liczba kondygnacji	2 kondygnacja nadziemne oraz 1 kondygnacja częściowo podpiwniczona

Informacja o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania:

Obiekt został podzielony na dwie strefy pożarowe:

- Istniejące kondygnację nadziemne i częściowe podpiwniczenie zaliczone do kategorii ZL III.
- Projektowana przebudowa z nadbudową do oddzielnej strefy pożarowej ZL III.

– Budynek służyć będzie jako budynek użyteczności publicznej.

Dopuszczalne powierzchnie dla wymienionych stref nie są przekroczone .

Klasa odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy.

Wymaganą klasą odporności pożarowej dla budynku niskiego (N) posiadającego dwie kondygnację naziemne, zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi **ZL III** jest klasa „D”. Do określenia klasy odporności pożarowej ze względu na część podziemną zaliczoną do kategorii zagrożenia ludzi ZL przyjęto, klasę odporności ogniowej „C”.

Elementy budynku powinny być **nie rozprzestrzeniające ognia**, a ich klasa odporności ogniowej wynosi:

Dla klasy „C” :

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
1	2	3	4	5	6	7
„C”	R60	R15	REI60	EI30	EI15	RE15

Wymaganą klasą odporności pożarowej dla budynku niskiego (N) posiadającego dwie kondygnację naziemne, zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi **ZL III** w części budynku zlokalizowanego na parterze i piętrze jest klasa „D”. Do określenia klasy odporności pożarowej ze względu na część podziemną zaliczoną do kategorii zagrożenia ludzi ZL przyjęto, że budynek

jest niski.

Elementy budynku powinny być **nie rozprzestrzeniające ognia**, a ich klasa odporności ogniowej wynosi:

- Dla klasy „D” :

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
1	2	3	4	5	6	7
„D”	R30	(-)	REI30	EI30	(-)	(-)

Wymaganą klasą odporności pożarowej dla budynku niskiego (N) posiadającego dwie

kondygnację naziemne, zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi **ZL III** jest klasa „D”.

Elementy budynku powinny być **nie rozprzestrzeniające ognia**, a ich klasa odporności ogniowej wynosi:

- Dla klasy „D” :

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
1	2	3	4	5	6	7
„D”	R30	(-)	REI30	EI30	(-)	(-)

- Wszystkie elementy budowlane spełniają wymagania klasy odporności ogniowej oraz stopnia nierozprzestrzeniania ognia (NRO).
- Okładziny sufitów oraz sufity podwieszone wykonane z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia.
- Ściany oddzielenia przeciwpożarowego w klasie REI 120 odporności ogniowej z drzwiami w klasie odporności ogniowej EI 60.
- Na granicy stref pożarowych projektuje się pas z materiałów niepalnych o klasie EI 60 odporności ogniowej o szerokości co najmniej 4,0 m ocieplony wełną mineralną w klasie odporności ogniowej REI60.
- Elementy oddzielenia przeciwpożarowego wykonane będą z materiałów niepalnych. Elementy okładzin elewacyjnych będą mocowane do konstrukcji budynku w sposób uniemożliwiający ich odpadanie w przypadku pożaru w czasie nie krótszym niż wynikający z wymaganej klasy odporności ogniowej dla ściany zewnętrznej EI 30.
- W strefach pożarowych ZL III stosowanie do wykończenia wnętrz materiałów i wyrobów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące jest zabronione.
- Na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji, stosowanie materiałów i wyrobów budowlanych łatwo zapalnych jest zabronione.

Zagrożenie wybuchem w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej

W obiekcie oraz w przestrzeni zewnętrznej wokół obiektu nie przewiduje się materiałów mogących tworzyć mieszaniny wybuchowe, tak więc brak jest stref zagrożenia wybuchem.

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

- Od budynku gospodarczego na działce nr 719/1 – 11,16 m;
- Od budynku na działce nr 714/2– 23,56 m;
- Od budynku garażowego na działce nr 717/1 – 18,66m.

Przygotowanie obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o drogach pożarowych oraz dojeźdach dla ekip ratowniczych:

- a) droga pożarowa nie jest wymagana;

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

- a) wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych, służąca do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi co najmniej 10dm³/s; wymóg w powyższym zakresie jest spełniony poprzez istniejącą sieć hydrantową.

- b) Inne rozwiązania nie są wymagane

Informacja o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno-budowlanym :

Nie dotyczy.

8. INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Biorąc pod uwagę zabudowę i sposób zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich wraz z możliwością potencjalnej ich zabudowy przy określaniu obszaru oddziaływania uwzględniono następujące przepisy prawa:

- Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2020r. poz. 1609)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719);

-Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 nr 124, poz. 1030);

-Ustawa z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470);

-Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz.430 z późn. zm.);

Szczegółowa podstawa prawna	Określenie występowania bądź nie obszaru oddziaływania	WYJAŚNIENIE
Granice działek wg użytkowania §12,271,272,273 - WT	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA NIE WYSTĘPUJE	Dla projektowanego zadania inwestycyjnego oddziaływanie na działki sąsiednie nie występuje.
Ujęcia wody §31 - WT	NIE DOTYCZY	Nie występuje na analizowanym obszarze.
Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe §36 - WT	BRAK ODDZIAŁYWANIA	Nie występuje na analizowanym obszarze
Przydomowa biologiczna oczyszczalnia ścieków	NIE DOTYCZY	Nie występuje na analizowanym obszarze.
Śmietniki §23 - WT	BRAK ODDZIAŁYWANIA	Projektowana inwestycja będzie korzystać z istniejących miejsc gromadzenia odpadów stałych- wszystkie normy prawne zachowane.
Miejsca postojowe §19,20 - WT	BRAK ODDZIAŁYWANIA	Istniejące stanowiska postojowe, zlokalizowane zgodnie z przepisami
Nasłonecznienie §60 - WT	BRAK ODDZIAŁYWANIA	warunek spełniony
Przesłanianie §13.1 - WT	BRAK ODDZIAŁYWANIA	warunek spełniony
Emisja hałasu	BRAK ODDZIAŁYWANIA	Nie wpływa negatywnie na zabudowę oraz działki sąsiednie, ponieważ nie wykracza poza ustawowe normy
Promieniowanie	BRAK ODDZIAŁYWANIA	Nie wpływa negatywnie na zabudowę oraz

elektromagnetyczne		działki sąsiednie, ponieważ nie wykracza poza ustawowe normy
Ochrona powietrza		
Inne emisje		
Odległości od drogi art. 43 – Ustawa z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470);	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA WYSTĘPUJE	Zachowano minimalną odległość zabudowy od działek drogowych

Dokonana analiza obszaru oddziaływania obiektu na działki sąsiednie wskazuje, że występuje on na działce objętej inwestycją tj. dz. nr 718/2 i 718/3.

OPRACOWALI:

mgr inż. arch. KINGA SZYMCZAK
uprawnienia do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
upr. nr 51/WPOKK/2020

mgr inż. arch. MAGDALENA GRALIŃSKA
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.
Nr ewid. 54/WPOKK/UpB/2011

mgr inż. PRZEMYSŁAW FATYGA
specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń
elektrycznych i elektroenergetycznych
do projektowania bez ograniczeń
nr ewid. WKP/0430/POOE/22]