

**„PRO-POMIAR” s.c.**  
**ul. Legionów 59, 42-200 Częstochowa**  
NIP 949-17-67-996      IDS 151838275



kontakt:  
tel/fax 34 361 61 35  
biuro@propomiar.com.pl

## TOM I

# PROJEKT ZAGPSPODAROWANIA TERNU

### KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO IX

nazwa, adres obiektu, jedn. ewid., obręb, nr działki:	Budynek żłobka 57-300 Ząbkowice Śląskie jedn. ewid. Ząbkowice Śląskie Miasto, obręb nr 0001, , dz. nr ewid. 29/3, 29/4, 29/5, 29,6, 28/1		
nazwa, adres inwestora:	Gmina Ząbkowice Śląskie ul. 1 Maja 15, 57-300 Ząbkowice Śląskie		
przedmiot inwestycji:	Przebudowa budynku przy ul. Krzywej 4 w celu utworzenia dodatkowych miejsc opieki nad dziećmi do lat trzech		
część I. architektoniczno-budowlana			
projektował:	mgr inż. arch. Małgorzata Gołabek upr. nr UAN – VIII –7342/154/92 specjalność: architektoniczna b.o.	czerwiec 2019	Podpis:
projektował:	mgr inż. arch. Beata Struzik upr. nr ZPN-VIII-7342/59/98 specjalność: architektoniczna b.o.	czerwiec 2019	Podpis:
część II. Instalacyjna w zakresie sieci, urządzeń i instalacji ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych			
projektował:	mgr inż. Piotr Magiera upr. bud. nr SLK/0499/PW0S/04 spec. instalacyjna sanit. b.o.	czerwiec 2019	Podpis:
sprawdził:	mgr inż. Elżbieta Wiśniewska upr. bud. nr UAN-VIII/83861/11/87 spec. instalacyjna sanit. b.o.	czerwiec 2019	Podpis:
część III. Instalacyjna w zakresie sieci, urządzeń i instalacji elektrycznych			
projektował:	mgr inż. Grzegorz Drelich upr. nr SLK/0605/P00E/04 spec. instalacje i sieci elektr. b.o,	czerwiec 2019	Podpis:
sprawdził:	mgr inż. Jan Kostrzanowski upr. nr UAN-VIII-7342/159/94 spec. instalacje i sieci elektr. b.o,	czerwiec 2019	Podpis:

Częstochowa, 25 czerwca 2019 r.

## **OŚWIADCZENIE**

Niniejszym oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu pn.: „ Przebudowa budynku przy ul. Krzywej 4 w celu utworzenia dodatkowych miejsc opieki nad dziećmi do lat trzech ” został wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z normami i wytycznymi projektowania i jest kompletny z punktu widzenia celu któremu ma służyć.

Powyższe oświadczenie sporządzono na podstawie art 20 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami):

Projektanci:

Sprawdzający:

## Spis treści

I. CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	3
1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
1.2. PRZEDMIOT INWESTYCJI I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
1.3. LOKALIZACJA.....	3
1.4. OCENA ZGODNOŚCI Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	3
1.5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.....	4
1.5.1. Dane wskaźnikowe budynku.....	4
1.5.2. Istniejące zagospodarowanie terenu.....	4
2. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	5
2.1. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.....	6
2.2. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej .....	6
2.3. Wpis do rejestru zabytków.....	6
2.4. Wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.....	6
2.5. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnym.....	6
2.6. Obszar oddziaływania obiektu.....	7
II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	7

# **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

## **1. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Zlecenie Inwestora na podstawie zapytania ofertowego z dnia 28.02.2019 r.
- Inwentaryzacja budowlana dostarczona przez Inwestora z czerwca 2015 r.
- Wizja lokalna przeprowadzona w marcu 2019 r.
- Obowiązujące przepisy w zakresie: prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Rozporządzenia w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy, i innych.
- Uchwała nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie;
- Ekspertyza techniczna rzeczoznawcy budowlanego i ds. zabezpieczeń pożarowych dot. budynku Przedszkola nr 1 przy ul. Krzywej 2 w Ząbkowicach Śl opracowana w listopadzie 2018 r.

### **1.2. PRZEDMIOT INWESTYCJI I ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania budynku nieużytkowanego (dawnego Sądu Rejonowego) na cele żłobka dla 40 dzieci do lat trzech. Opracowanie obejmuje pomieszczenia na wszystkich kondygnacjach budynku. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 29/4 w Ząbkowicach Śląskich, jest 3-kondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony.

Zakres opracowania obejmuje też zagospodarowanie terenu wokół budynku na częściach działek nr 29/3, 29/5, 29/6. Dodatkowo - w celu wytyczenia trasy drogi pożarowej będącej poza zakresem niniejszego opracowania – włączono część działki 28/1.

### **1.3. LOKALIZACJA**

Budynek będący przedmiotem niniejszego opracowania położony jest w Ząbkowicach Śląskich, przy ul. Krzywej 4, na działce nr 29/4, powiat ząbkowicki, woj. dolnośląskie. Budynek położony jest w centrum miasta, wśród zabudowy średniej wielkości. Działka przylega do zabudowanego muru obronnego okalającego starówkę Ząbkowic Śląskich.

### **1.4. OCENA ZGODNOŚCI Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Teren planowanej inwestycji jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem **A6 38 MU2**.

Ponadto obiekt znajduje się w strefie związanej z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Podstawowym przeznaczeniem dla obszarów oznaczonych symbolem **MU2** jest zabudowa śródmiejska tj.: przemieszana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, kształtowana w formie zabudowy wolnostojącej wraz z przynależnymi funkcjami i przynależnym zagospodarowaniem terenu. Dla symbolu **A6 38** dopuszcza się w granicach terenu usługi oświatowe.

Dla terenów oznaczonych symbolem **MU2** ustala się stosowanie 2 miejsc parkingowych dla powierzchni użytkowej podstawowej do 60 m<sup>2</sup>, 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej (§ 14 pkt 2 ust. 2 uchwały)

Dla obszarów objętych symbolem **A6 38** maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 80%, minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 10% (§ 61 pkt 6 uchwały)

## 1.5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

### 1.5.1. Dane wskaźnikowe budynku

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń: ok. 469,61 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy: ok. 193,00 m<sup>2</sup>

Kubatura użytkowa: ok. 1930,00 m<sup>3</sup>

Wysokość pomieszczeń w świetle: ok. 3,30 m

Długość budynku: ok. 20,26 m

Szerokość budynku: ok 10,44 do 9,38 m

Ilość kondygnacji naziemnych: 2 plus poddasze użytkowe, budynek częściowo podpiwniczony.

### 1.5.2. Istniejące zagospodarowanie terenu

Dojście i dojazd na teren działki, na której usytuowany jest budynek będący przedmiotem zmiany sposobu użytkowania (nr 29/4 w Ząbkowicach Śl.) od ul. Krzywej przez istniejącą bramę, poprzez działkę nr 29/5 stanowiącą utwardzoną działkę drogową o nawierzchni betonowej.

Od strony południowej działka przylega do istniejącego placu zabaw dla dzieci przedszkolnych (działka nr 29/6), od strony północnej graniczy z utwardzonym terenem istniejącego przedszkola (działka nr 29/3), na obszarze którego znajduje się jego zaplecze gospodarcze (śmietnik, miejsca postojowe, wiata na wózki).

Budynek posiada przyłącze wodno-kanalizacyjne, kanalizacji deszczowej, elektryczne i teletechniczne. Ogrzewanie pomieszczeń za pomocą instalacji centralnego ogrzewania z grzejnikami z rur ożebrowanych typu Fawiera. Ciepła woda użytkowa wytwarzana jest miejscowo w przepływowych elektrycznych podgrzewaczach wody.

## 2. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynek będący przedmiotem zmiany sposobu użytkowania usytuowany jest o ok. 2,5 m od granicy zachodniej (wzdłuż muru obronnego). Od strony północnej sąsiaduje - w odległości ok. 2,00 m - z parterowym budynkiem gospodarczym, od strony wschodniej - w odległości ok. 10,60 m - z budynkiem przedszkola.

Wokół budynku projektuje się opaskę żwirową gr. 15 cm na podsypce piaskowej, szer. 50 cm. Dojście na teren placu zabaw nowym chodnikiem szer. 1,20 m wyłożonym kostką brukową betonową na podsypce piaskowej, zakończonym obrzeżem chodnikowym.

Dojście i dojazd na teren działki, na której usytuowany jest budynek (nr 29/4 w Ząbkowicach Śl.) od ul. Krzywej przez istniejącą bramę, poprzez działkę drogową nr 29/5. Istniejącą nawierzchnię betonową wymienić na betonową kostkę brukową.

Od strony południowej działka przylega do istniejącego placu zabaw dla dzieci przedszkolnych (działka nr 29/6). Część tej działki zostanie wydzielona i ogrodzona i wykorzystana jako plac zabaw wyłącznie dla dzieci ze żłobka. Nawierzchnia terenu - trawa.

Z części działki istniejącego przedszkola (29/3), zapewnić wspólne zaplecze gospodarcze dla obydwu obiektów (śmietnik, miejsca postojowe, wiata na wózki).

W obszarze działek 29/3, 29/4, 29/5 wydzielono łącznie 7 MP.

Droga pożarowa, przebiegająca poprzez działki 29/6 i 28/1 będzie przedmiotem odrębnego opracowania

W ramach inwestycji przewidziano przebudowę budynku wewnątrz oraz renowację elewacji. Przebudowa zostanie wykonana na bazie istniejących przyłączy. Nie przewiduje się prac związanych z zewnętrznymi instalacjami i sieciami technicznymi oprócz zewnętrznej instalacji gazu.

Infrastruktura techniczna:

- energia elektryczna - z istniejącego przyłącza,
- zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo-bytowych - z istniejącego przyłącza,
- odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacyjnej na bazie istniejącego przyłącza,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - bez zmian
- przyłącze gazu - w odrębnym opracowaniu
- zaopatrzenie w ciepło - z projektowanej kotłowni gazowej;
- odpady komunalne - gromadzone do pojemników służących do czasowego przechowywania, umieszczonych w istniejącym miejscu do tego wyznaczonym - zgodnie z częścią graficzną;

- dostęp do drogi publicznej – istniejącym wjazdem z ul. Krzywej;
- układ dróg wewnętrznych zapewniający komunikację do budynku żłobka– bez zmian.

## **2.1. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich zgodnie z Rozporządzeniem Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Realizacja inwestycji nie pozbawia osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu przewodowego oraz środków łączności, inwestycja nie powoduje uciążliwości powodowanych przez hałas, emisje substancji szkodliwych, wibracje, drażniące wonie, pylenie, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

Inwestycja nie wymaga wejścia w teren działek sąsiednich i nie pogarsza warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

## **2.2. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej**

Inwestycja przewiduje zmianę sposobu użytkowania budynku bez zmiany zagospodarowania terenu. Bilans terenu ulega częściowej zmianie:

- powierzchnia terenu objętego opracowaniem: 1818,00 m<sup>2</sup>
- działka nr 29/4 – 380 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy budynku żłobka – 193,00m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nawierzchni utwardzonych (istniejąca i z drogą pożarową będącą przedmiotem odrębnego opracowania)– 988,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna – 383,00 m<sup>2</sup>.

## **2.3. Wpis do rejestru zabytków**

Teren objęty opracowaniem jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/2579/509 decyzją z dnia 24.08.1959 r i podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **2.4. Wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego**

Brak oddziaływania eksploatacji górniczej na przedmiotowy teren.

## **2.5. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnym**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko oraz

szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, planowana inwestycja:

- nie jest zaliczana do inwestycji wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- nie jest zaliczana do inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Użytkowanie przedmiotowego terenu nie będzie powodowało naruszenia interesów osób trzecich, a w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza itp.

Inwestycja nie powoduje zanieczyszczeń w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska tj. nie powoduje emisji, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, nie powoduje szkody w dobrach materialnych, nie pogarsza walorów estetyczne środowiska i nie koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

Charakter działalności nie będzie powodował również przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu stanowiącego własność Inwestora.

Na działkach objętych opracowaniem występują pojedyncze drzewa i krzewy, planuje się nowe nasadzenia w obrębie placu zabaw dla dzieci.

Odpady komunalne będą gromadzone w szczelnych pojemnikach w istniejącym miejscu do tego wyznaczonym, a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę.

Ścieki kanalizacyjne z pomieszczeń higieniczno - sanitarnych odprowadzane będą istniejącymi przykanalikami do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

## **2.6. Obszar oddziaływania obiektu**

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo Budowlane obejmuje działki nr 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 28/1 jedn. ewid. Ząbkowice Śląskie Miasto, obręb 0001 i nie wykracza poza granice tych działek. Działki są własnością Inwestora. Jednocześnie zostały spełnione wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami) w zakresie sytuowania budynku na działce oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska i p.poz.

## **II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

RYS. NR S1. Projekt zagospodarowania terenu

1:500