

Nazwa elementu projektu budowlanego	Projekt zagospodarowania działki TOM I/II
Nazwa zamierzenia budowlanego	REMONT DACHU BUDYNKU MIASTA I GMINA GĄBIN
Adres obiektu budowlanego	09-530 Gąbin, ul. Stary Rynek 16 powiat płocki, woj. mazowieckie
Kategoria obiektu budowlanego	Kategoria XII – budynki administracji publicznej
- nazwa jednostki ewidencyjnej - nazwa i numer obrębu ewidencyjnego - numery działek ewidencyjnych na których obiekt jest usytuowany	jednostka ewidencyjna: jed. ewid. 141906_4 obwód ewidencyjny: 0008 działka nr ewidencyjny: 1085, 1086/2, 1073
Imię i nazwisko lub nazwa inwestora Adres inwestora	MIASTA I GMINA GĄBIN 09-530 Gąbin, ul. Stary Rynek 16

Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych	Data opracowania	Podpis
Projektant zagospodarowanie	Autor koncepcji Projektant	mgr inż. Marcin Zawadka konstrukcyjno-budowlana bez ograniczeń nr upr. MA/0484/PBKb/18	10.02.2025	

Zawartość

I. Projekt Zagospodarowania Działki (część opisowa).....	3
--	---

Ze względu na fakt, że budynek istnieje, nie stosuje się projektu zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 34 ust 3A ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawa Budowlanego (tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

.....	3
1. Przedmiot zamierzenia budowlanego, a w wypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów	3
2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania	3
2.1. Sytuacja	3
2.2. Uzbrojenie terenu	3
3. Projektowane zagospodarowanie terenu	3
3.1. Projektowane obiekty	3
3.2. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,	3
3.3. Układ komunikacyjny, parkingi oraz dojścia	3
3.4. Ukształtowanie terenu i zieleni	4
3.5. Ogrodzenie	4
3.6. Spadki i odwodnienie:	4
4. Informacja czy działka, na którym jest projektowany obiekt budowlany, jest wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	4
5. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;	4
6. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:	4
7. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu	4

I. Projekt Zagospodarowania Działki (część opisowa)

Ze względu na fakt, że budynek istnieje, nie stosuje się projektu zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 34 ust 3A ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawa Budowlanego (tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

Zawarta treść w projekcie zagospodarowania terenu służy jedynie celom informacyjnym.

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego, a w wypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów

Przedmiotem opracowania jest wykonanie niezbędnych prac obejmujących remont dachu oraz wykonanie prac konserwatorskich zabytkowego obiektu

Obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków 85/417/62 w 22.03.1962.

Kategoria XII – budynki administracji publicznej

2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania

2.1. Sytuacja

Działka objęta opracowaniem nr 1085,1086/2 są działkami zabudowanymi budynkiem administracyjnym Urzędu Miasta Gąbin. Część budynku wchodzi w zabudowę działki 1073, pozostała część tej działki stanowi parking oraz park(teren zielony), wszystkie działki należą do Inwestora.

Dostęp do planowanej inwestycji ul. Warszawską od strony zachodniej.

Na potrzeby inwestycji została wydana Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 114/2025 z dn 19.03.2025r

Od strony południowej i zachodniej budynek graniczy z drogą powiatową i wojewódzką.

Od strony północnej budynek graniczy z parkingiem a od strony wschodniej z budynkiem OSP.

2.2. Uzbrojenie terenu

Teren działki uzbrojony jest w sieci:

- energetyczną,
- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej,
- gaz ziemny
- teletechniczną

Bez zmian.

inwestycja nie wymaga opracowania projektów branżowych - instalacyjnych.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

3.1. Projektowane obiekty

Na terenie przedmiotowej inwestycji projektuje się remont dachu.

Budynek ma konstrukcję murową. Dach budynku składa się z trzech zasadniczych części:

- część pierwsza usytuowana w centralnej części budynku i wydzielona ścianami murowanymi,
- część druga usytuowana po obwodzie budynku,
- część trzecia usytuowana pomiędzy ryzalitem i częścią centralną

3.2. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

Na działce nie projektuje się nowych instalacji elektrycznej ani sanitarnej

3.3. Układ komunikacyjny, parkingi oraz dojścia

Dostęp do planowanej inwestycji ul. Warszawskiej od strony zachodniej.

3.4. Ukształtowanie terenu i zieleni

Teren i spadki nie ulegną zmianie.

3.5. Ogrodzenie

Budynek nie jest ogrodzony

3.6. Spadki i odwodnienie:

Wody opadowe i roztopowe odprowadzone do kanalizacji deszczowej

4. Informacja czy działka, na którym jest projektowany obiekt budowlany, jest wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Budynek Urzędu Miasta i Gminy Gąbin usytuowany jest w pierzei rynku na rogu ulic Starego Rynku, ulicy Warszawskiej oraz Alei Jana Pawła II. Jest to klasycystyczny ratusz zbudowany w 1826r. wpisany do rejestru zabytków 85/417/62 w 22.03.1962.

5. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;

Działki nr 1085,1086/2,1073 **nie znajduje się** na obszarze eksploatacji górniczej, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Przedmiotowe działki nie znajdują się na terenie położonym w obszarze narażonym zalaniem w przypadku całkowitego zniszczenia wałów. Projektowany obiekt zachowuje obowiązujące zakazy, nakazy, dopuszczania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

6. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:

Dla prac remontowych wydano Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 114/2025 z dn 19.03.2025r zawartą w opracowaniu

7. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu

Uwzględniając obowiązujące przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- §12 Zgodnie z WT § 12 pkt 3 dopuszcza się, sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- **§13 budynek nie przesłania budynków sąsiednich, odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów umożliwia naturalne oświetlenie tych pomieszczeń ponieważ: między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania.**
- **§60 ust 2 inwestycja nie ogranicza oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych w budynkach na działkach sąsiednich, nie zacienia budynków sąsiednich. Został zapewniony w pokojach mieszkalnych – w godzinach 7⁰⁰–17⁰⁰ czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września).**

Z uwagi na ustawę Prawo Ochrony Środowiska, Prawo Wodne nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie ze względu na to że:

- Inwestycja nie emituje hałasu, odorów, wibracji
- Inwestycja wytwarza odpady, które będą gromadzone i wstępnie segregowane w pojemnikach. Odległości pojemników na odpady spełniają wymagania ograniczające oddziaływanie tylko do działki, na której prowadzona jest inwestycja.
- Inwestycja nie będzie wyposażona w urządzenia emitujące promieniowanie, w

- szczególności jonizujące, pole elektromagnetyczne i inne zakłócenia.
 - Inwestycja nie zmienia stosunków wodnych, nie będzie miała wpływu na spływ wód powierzchniowych i nie zmienia poziomu zwierciadła wody gruntowej zarówno w fazie budowy jak i w fazie docelowej.
- Projektowany sposób użytkowania obiektu nie spowoduje:
- nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, w szczególności dróg i ciągów pieszo-jezdných;
 - nie pozbawia dostępu do drogi publicznej użytkowników budynków oraz możliwości przejazdu pojazdów ratowniczych;
 - nie wywoła przekroczenia tła poziomu hałasu;
 - nie wywoła przekroczenia tła poziomu stanu powietrza;
 - nie wywoła przekroczenia tła poziomu wód powierzchniowych i gruntowych na terenach sąsiednich;
 - nie wywoła zakłóceń elektrycznych.

Podsumowanie:

Zgodnie z powyższą analizą oddziaływania obiektu, oraz analizą uwarunkowań formalno-prawnych, stwierdzono że zasięg oddziaływania obiektu budowlanego wpływa na działki ewid. 829/6, 592, 544/6 oraz 1086/1 z faktu iż budynek znajduje się w granicy z powyższymi działkami.

Działka 829/6 – droga wojewódzka

Działka 529 – droga powiatowa

Działka 544/6 – droga wojewódzka

Działka 1086/1 – budynek OSP

Projektował:

mgr inż. Marcin Zawadka

konstrukcyjno-budowlana bez ograniczeń

nr upr. MA/0484/PBKb/18

UWAGA!: Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia wbudowane muszą posiadać aktualne aprobaty i świadectwa dopuszczenia do stosowania.

Technologie i materiały użyte w projekcie są przykładowe, dopuszcza się użycie innych materiałów i technologii o równorzędnych lub wyższych parametrach