
Opracowanie:

ENONE ARCHITEKTURA Rafał Sokołowski
95-200 Pabianice, ul. Mokra 20/22 lok.59
tel. 603 591 547
rs_architekt@op.pl

Nazwa zamierzenia budowlanego:

PROJEKT BUDOWY BUDYNKU DOBRŃSKIEGO CENTRUM KULTURY WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

Adres i kategoria obiektu budowlanego:

Gmina Dobroń, budynki użyteczności publicznej - domy kultury kat. IX
ul. Sienkiewicza 64, 64A, 95-082 Dobroń

Dane ewidencyjne:

dz. Nr 638/10 obręb Dobroń Poduchowny

Inwestor:

Gmina Dobroń
ul. 11 Listopada 9
95-082 Dobroń

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Rafał Sokołowski
upr. bud. nr 6/R-141/LOOIA/10, specjalność architektoniczna

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Marcin Sztajerowski
upr. bud. nr 19/R-135/LOIA/08, specjalność architektoniczna

Stadium:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

B. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA	2-13
Izba i uprawnienia	2-5
Opis zagospodarowanie	6-12
Część rysunkowa	13
PZ/z Projekt zagospodarowania	1:500

Data opracowania:
01.12.2023



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
KOMISJA KWALIFIKACYJNA
ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW

L.dz. OKK/940/10w

Łódź, dnia 19 czerwca 2010 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

Stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt **Rafał Andrzej Sokołowski** ur. 28.04.1979r.
w Łodzi

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE Nr 6/R-141/LOOIA/10

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Pani/u odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący OKK – mgr inż. arch. Andrzej Piech-
2. V-ce Przewodniczący OKK – dr inż. arch. Przemysław Szymanski-
3. Sekretarz OKK – mgr inż. arch. Wojciech Walter-
4. Członek OKK – mgr inż. arch. Paweł Czajka-
5. Członek OKK – mgr inż. arch. Barbara Brzezińska – Kwasny-
6. Członek OKK – mgr inż. arch. Paweł Pijanowski-
7. Członek OKK – mgr inż. arch. Łukasz Królikowski-

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Rafał Andrzej Sokołowski
ul. Marii Skłodowskiej - Curie 23 m 10, 95-200 Pabianice
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
3. Rada Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
ul. Piotrkowska 165/169, 90-447 Łódź
4. a/a

W dniu 15.03.2010r. za wydanie decyzji wniesiono opłatę skarbową w wysokości 10 zł. na konto Urzędu Miasta Łodzi (08 1560 0013 2025 0305 5133 0016).



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Rafał Andrzej Sokołowski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr 6/R-141/LOOIA/10, jest wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0718**.

Członek czynny od: 06-07-2011 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 27-09-2023 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-04-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Renata Kula, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LO-0718-FBBA-745D-9E37-FC37

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie Internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**KOMISJA KWALIFIKACYJNA
ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW**

L.dz. OKK/509/08w

Łódź, dnia 20 czerwca 2008 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 92, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 934, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63) art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 3052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682).

stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt **Marcin Przemysław Sztajerowski** ur. 11.10.1978r. w Radomsku
posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE Nr 19/R-135/LOIA/08

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uzeglębienie, w całości bierze stronę nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący OKK – mgr inż. arch. Andrzej Piech-
2. Wiceprzewodniczący OKK – mgr inż. arch. Dariusz Kruk-
3. Sekretarz OKK – mgr inż. arch. Wojciech Walter-
4. Członek OKK – mgr inż. arch. Paweł Czajka-
5. Członek OKK – dr inż. arch. Przemysław Szymański-
6. Członek OKK – mgr inż. arch. Krzysztof Wichliński-

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Marcin Sztajerowski
ul. Klonowa 32 m. 48, 91-039 Łódź
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
3. Rada Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
Al. Kościuszki 33/35, 90-418 Łódź
4. a.n.



W dniu 18.02.2008r. za wydanie decyzji wniesiono opłatę skarbową w wysokości 10 zł. na konto Urzędu Miasta Łodzi (08 1560 0013 2025 0305 5133 0016)

mgr inż. arch. Andrzej Piech
Przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej
ŁÓDZKIEJ
Okręgowej Izby Architektów



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Marcin Przemysław Sztajerowski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **19/R-135/ŁOIA/08**, jest wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0623**.

Członek czynny od: 21-10-2015 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 25-08-2023 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **29-02-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Renata Kula, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LO-0623-CA18-91D7-1FEC-DA43

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Przedmiot i zakres opracowania

1.1. Podstawa opracowania

- umowa na wykonanie dokumentacji technicznej nr IN/9/2023 z dnia 08.08.2023r. z Urzędem Gminy Dobroń z siedzibą w Dobroniu, ul. 11 Listopada 9, NIP 731-19-29-836, reprezentowana przez wójta gminy Pana Roberta Jarzębaka, z kontrasygnatą Skarbnika Gminy Pani Ilony Mudzo, w zastępstwie Pani Ewa Kieruzel
- wytyczne Inwestora dotyczące inwestycji zawarte w SIWZ;
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru:
UCHWAŁA NR XXXVII/271/22 RADY GMINY W DOBRONIU z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży
- wizja lokalna terenu przez autora opracowania i współpracowników, poczynienie niezbędnych uwag i obserwacji, a także dokumentacji fotograficznej;
- aktualne obowiązujące normatywy techniczne i inne przepisy dotyczące robot budowlanych;
- informacja terenowo – prawna;
- mapa sytuacyjna - mapa do celów projektowych w skali 1:500, zaewidencjonowana 17.04.2023 r. pod nr GK.6641.886.2023
- badania geologiczne gruntu;

1.2. Lokalizacja inwestycji

Inwestycja zlokalizowana pod adresem: w Gminie Dobroń, obręb Dobroń Poduchowny, dz. nr 638/10 przy ul. Sienkiewicza 64, 64A.

Działka, na której znajduje się inwestycja jest własnością Urzędu Gminy Dobroń z siedzibą w Dobroniu, ul. 11 Listopada 9, 95-082 Dobroń

Obręb, w którym znajduje się inwestycja, objęty został miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Inwestor

Gmina Dobroń, Urząd Gminy Dobroń z siedzibą w Dobroniu, ul. 11 Listopada 9, 95-082 Dobroń

1.4. Przedmiot inwestycji

Tematem opracowania jest projekt architektoniczno-budowlany budowy budynku Dobrońskiego Centrum Kultury - domu kultury z biblioteką, wraz z najbliższym otoczeniem, a także zagospodarowaniem w zakresie 16 miejsc parkingowych na działce w Gminie Dobroń, obręb Dobroń Poduchowny, dz. nr 638/10 przy ul. Sienkiewicza 64, 64A.

Zakres instalacji na terenie: instalacja gazu, wody, kanalizacji sanitarnej, usunięcia kolizji elektrycznej, oświetlenia na terenie.

2. Zagospodarowanie terenu

2.1. Przedmiot inwestycji

Projekt budowy budynku Dobrońskiego Centrum Kultury, wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku, budową parkingu obsługującego budynek, usunięciem kolizji z istniejącym kablem energetycznym, instalacjami na terenie.

Projekt wykonany zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzenne dla Gminy Dobroń z 31 marca 2022 r.

2.2 Stan istniejący zagospodarowania działki

W ramach zakresu opracowania na działce przy ul Sienkiewicza 64, 64A, zlokalizowany jest obiekt kubaturowy funkcjonujący jako budynek biurowy GS-u.

Budynek z lat 70-tych funkcjonował od początku jako budynek biurowy. Obiekt składa się z dwóch kondygnacji nadziemnych i jednej w formie suterenu. Wysokość budynku nie przekracza 8,5-9m. Obiekt z dachem jednospadowym ze spadkiem w kierunku wschodnim. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana.

Ściany zewnętrzne z bloczków betonowych i gazobetonowych. Ściany wewnętrzne murowane z gazobetonu i cegły pełnej o grubości 12 i 24 cm. Elewacja tynki ceramiczne cementowo-wapienne. Stropy prefabrykowane z płyt kanałowych. Dach budynku kryty papą.

W budynku znajdują się instalacje: elektroenergetyczne, wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze, wentylacji grawitacyjnej, gazu.

Stan techniczny budynku jest dobry. Budynek przez cały okres funkcjonowania był poddawany okresowym remontom.

Obecnie przejęty przez dom kultury w Dobroniu. Obiekt tworzy zwartą bryłę na rzucie prostokąta o wymiarach 9,58x17,81m. Od strony północnej pochylnia z dostępem do pomieszczeń w suterenie. Od strony zachodniej i południowej schody niezadaszone.

Obiekt kubaturowy nie jest obiektem będącym pod opieką konserwatora zabytków, znajduje się jednak w strefie "B" ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Działka inwestycyjna nie wchodzi w obręb pasa drogowego jest działką częściowo utwardzoną, częściowo pokryta roślinnością niską nieuporządkowaną (trawy i krzewy). W centralnej strefie nieutwardzony szutrowy plac manewrowo-parkingowy dla samochodów ciężarowych. Wjazd na teren obecnie dostępny jest z ulicy Sienkiewicza.

Przez działki przebiegają instalacje uzbrojenia podziemnego w postaci instalacji wodociągowej, energetycznej i gazowej oraz sanitarnej i teletechnicznej. Wszystkie te instalacje w terenie obsługują istniejące i budynki na sąsiednich działkach. Teren inwestycji nie posiada istotnych różnic wysokościowych, jest płaski.

W ramach inwestycji nie planuje się wyburzeń istniejącego budynku. Budynek ten w ramach powyższego projektu nie będzie także remontowany. Projekt zakłada jego wykorzystanie lub usunięcie po wcześniejszych ekspertyzach stanu technicznego i analizach finansowych opłacalności remontu istniejącego budynku i połączenia go z budynkiem projektowanym w ramach powyższego projektu.

W ramach powyższej inwestycji usunięte - zamurowane, zostaną okna w elewacji północnej istniejącego budynku oraz ulegnie rozebraniu rampa od strony północnej.

Linia napowietrzna zostanie przebudowana w ramach uzgodnionego projektu przebudowy.

Ukształtowanie i podłoże terenu

Szczegółowa informacja dotycząca podłoża w ekspertyzie geotechnicznej dołączonej do projektu.

2.3 Projektowane zagospodarowanie działki

Całość inwestycji projektuje się jako dostępna dla osób niepełnosprawnych. Projektowany budynek oparty został na rzucie prostokąta i dostosowany do kształtu i możliwości lokalizacyjnych działki. Obiekt zlokalizowany w centralnej części działki zgodnie z zaleceniami i wytycznymi inwestora, przy budynku istniejącym, celem ich ewentualnego połączenia w przyszłości po adaptacji budynku istniejącego. W rzucie budynek będzie tworzyć bryłę o wymiarach maksymalnych 43,74x 16,00m. Główna bryła jest oddalona od drogi ul. Sienkiewicza o 6m, zgodnie z zapisami w MPZP i nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną o 6 m od linii rozgraniczających ulicy Sienkiewicza. Budynek zaprojektowany został na terenie objętym strefą "B" ochrony konserwatorskiej.

Budynek projektowany oddalony od granic działki: od strony północnej 15,81m - 27,43m, od strony południowej 21,13m, od strony wschodniej 4,00m (w największym miejscu), od strony zachodniej 6,00m.

Budynek jest odsunięty od istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich:

od strony północy dz. nr 618 - zabudowa nie występuje (działka drogowa ul. Sportowa),

od strony południowej dz. nr 638/6 - budynek handlowy 38,22m,

od strony wschodniej dz. nr 638/11 - budynek magazynowy 8,11m,

od strony zachodniej dz. nr 573 - zabudowa nie występuje (działka drogowa ul. Sienkiewicza)

Budynek posiadać będzie trzy kondygnacje nadziemne, nie będzie podpiwniczony, jego wysokość nie przekracza 12m.

Kolejne kondygnacje budynku skracają się do strony północnej w stosunku do siebie tworząc schodkową bryłę.

Dach nad budynkiem ze spadkiem w kierunku wschodnim i zachodnim - około 3% spadku.

Poza obrys bryły wystają zadaszenia w strefach wejść do budynku.

Po dokonanych obliczeniach i analizach stwierdzono zgodność zaprojektowanej wysokości nowego budynku z zapisami MPZP . Po przeanalizowaniu możliwej zapisanej w MPZP linii zabudowy stwierdzono, że nowy budynek nie wykracza poza określoną nieprzekraczalną linią zabudowy na obszarze działki inwestycyjnej.

Jednocześnie zachowano w projekcie wytyczne MPZP dotyczące formy, koloru projektowanego budynku.

Parter budynku projektowanego usytuowano na poziomie 182,50m n.p.m.

Budynek projektowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej ze stropami monolitycznymi, przy dużych rozpiętościach ze stropami prefabrykowanymi, kanałowymi. Elewacje budynku wentylowane z okładziną z drewna opalanego (shou sugi ban) i stali.

Teren wokół budynku tworzy przestrzeń zieloną przeznaczoną do rekreacji i adaptacji w ramach późniejszych inwestycji na tym terenie i działkach sąsiednich należących do Gminy.

Na działce zlokalizowany zostanie parking na 16 miejsc w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych. Dojazd do parkingu od ul. Sportowej. Dostęp do parkingu zapewnia także dojazd do strefy technicznej budynku.

Od strony ulicy Sienkiewicza, zaprojektowany został plac wejściowy - poszerzenie chodnika

Chodniki wokół budynku zostały rozbudowane i podłączone do już istniejących na terenie z zielenią niską i drzewami do 3m wysokości.

Istniejący wjazd na teren od ul. Sienkiewicza zostanie zlikwidowany, podobnie jak pochylnia do budynku biurowego istniejącego na terenie. W ramach inwestycji dokonana zostanie także korekta przebiegu trasy okablowania energetycznego.

W projekcie terenu utwardzonego wokół budynku wykorzystane zostały materiały trwałe i spójne z wizją obiektu i otoczenia. Zastosowano nawierzchnie utwardzone z betonowej kostki - w strefie ruchu kołowego nawiązanie do istniejącej nawierzchni wjazdu oraz z płyt betonowych w obrębie chodników.

Linia napowietrzna zostanie przebudowana w ramach uzgodnionego projektu przebudowy.

Na terenie zaprojektowane zostało nowe oświetlenie, zewnątrz kanalizacja i instalacja gazu, oraz elektryczna.

Zgodnie z Warunkami Technicznymi, ścieki bytowe z terenu projektowanej inwestycji, będzie można odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 300 mm zlokalizowanej w ulicy Sienkiewicza. W celu odprowadzenia ścieków z projektowanego budynku należy wykorzystać istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing$ 150 mm zlokalizowane częściowo na terenie inwestycji, a częściowo w działce drogowej nr 573.

Źródłem zasilania w wodę projektowanego budynku będzie przyłącze wodociągowe $\varnothing$ 63x3,8 PEHD 100 PN10 SDR 17 podłączone do przyłącza wodociągowego o średnicy 110mm zlokalizowanego w działce nr. ewid. 638/10. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

Pobór wody odbywać się będzie poprzez projektowane przyłącze wodociągowe zakończoną zestawem wodomierzowym w budynku wg odrębnego opracowania. Wewnątrz budynku w pomieszczeniu wodomierza zlokalizowano główny zawór odcinający. Tuż za zestawem wodomierzowy zamontowany będzie filtr siatkowy oraz zawór antyskażeniowy typu EA. Woda zużywana będzie na cele bytowe i ochronę ppoż.

Gaz doprowadzony z przyłącza w ul. Sienkiewicza do szafki gazowej na elewacji z zaworem MAG.

Zasilanie zewnętrzne projektuje się z wewnętrznej linii zasilającej z złącza kablowo-pomiarowego – kablem YKY 4x240mm² o dł. 50m i wprowadzić do projektowanego złącza ZKP-POŻ z którego należy zasilić rozdzielnicę główną budynku.

Szata roślinna

W projekcie utrzymano istniejącą szatę roślinną w formie nienaruszonej. Dokonano jedynie koniecznych wycinek w obrębie projektowanego obiektu i najbliższego otoczenia.

W ramach nowych nasadzeń projektuje się skupiska drzew od strony wschodniej w obszarze trawnika oraz od frontu w ramach placu przed wejściem do budynku.

2.4 Zestawienie - Bilans terenu

Powierzchnia terenu	-	2951,83 m ² co stanowi 100% działki
Powierzchnia zabudowy projektowanej	-	626,97m ² co stanowi 21,24% działki
Powierzchnia użytkowa	-	1094,60 m ²
Powierzchnia tarasów na dachach	-	38,80 m ²
Powierzchnia utwardzonego wjazdu, parkingów, placu	-	620,54 m ² co stanowi 21,02%
Powierzchni chodników	-	320,79 m ² co stanowi 10,86%
Powierzchnia biologicznie czynna	-	1383,53 m ² co stanowi 46,88%
Intensywność zabudowy	-	0,37

2.5 Ograniczenia wynikające z zapisów MPZP

2.5.1 Rodzaje ograniczeń

Zgodnie z zapisami MPZP dla terenu opracowania nie występują ograniczenia czy zakazy co do zabudowy czy zagospodarowania terenu uniemożliwiające wykonanie powyższej inwestycji. Projektowany budynek zlokalizowany jest zgodnie z załącznikiem graficznym do MPZP i obowiązującą nieprzekraczalną linią zabudowy.

Maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11,70m (MPZP do 14m) - warunek spełniony.

Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę 21,24% (MPZP do 60%) - warunek spełniony.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 46,88% (MPZP min. 10%) - warunek spełniony.

Forma zabudowy wolnostojąca dobudowa (MPZP adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz przebudowa i realizacja nowych budynków na terenie oznaczonym symbolem A.6U) - warunek spełniony.

Geometria dachu płaska (MPZP płaski lub spadowy o kącie nachylenia połaci do 35°) - warunek spełniony.

Intensywność zabudowy 0,37 (MPZP 0,1 - 1,4) - warunek spełniony.

Liczba miejsc postojowych 16 sztuk (MPZP nie mniej niż 10 miejsc na terenie o symbolu A.6U) - warunek spełniony.

2.5.2 Informacje o wpisie do rejestru zabytków

Teren jest objęty ochroną konserwatora zabytków. Teren inwestycji znajduje się w obrębie strefy "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu Gminy Dobroń.

2.5.3 Dane o wpływie eksploatacji górniczej

Działki przeznaczone pod inwestycje nie są objęte obszarem eksploatacji górniczej.

2.5.4 Wpływ zagospodarowania działki na otoczenie, środowisko, higienę i zdrowie użytkowników

Projektowane zagospodarowanie działki nie tworzy zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku. Projektowany budynek nie został zaliczony do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego, a zastosowane rozwiązania np. zielonego tarasu zwiększa - uzupełnia powierzchnie biologicznie czynną terenu. Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach, na których został zaprojektowany. Inwestycji nie oddziałuje na tereny działek sąsiednich oraz nie wpływa niekorzystnie na interesy sąsiadów. Zbliżenie nadwieszenia budynku w narożniku E działki na 3m bez okien wykonane zostało jako ściana oddzielenia pożarowego, co nie ograniczy zbliżenia budynku na działce sąsiedniej do 4m od linii granicy działki dla budynku z oknami.

Budynek swoją bryłą nie przesłania światła innym budynkom i lokalom się w nich znajdującym zapewnia spełnienie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Budynek nie zaciemnia sąsiednich działek zapewnia spełnienie §60.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Odległości budynku od budynków i działek sąsiednich są zgodne z §12.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych i wynosi:

od strony północy dz. nr 618 - zabudowa nie występuje (działka drogowa ul. Sportowa),

od strony południowej dz. nr 638/6 - budynek handlowy 38,22m,

od strony wschodniej dz. nr 638/11 - budynek magazynowy 8,11m,

od strony zachodniej dz. nr 573 - zabudowa nie występuje (działka drogowa ul. Sienkiewicza)

Odległość miejsc postojowych od działek sąsiednich spełnia §18.19. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych i wynosi:

od strony południowej 69,50m,

od strony północnej oraz 5,30m (ulica),

od granicy wschodniej 5,77m,

od granicy zachodniej 3,78m (ulica).

Lokalizacja śmietników spełnia §23.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, śmietnik zamknięty zlokalizowany w budynku.

Rodzaj projektowanej inwestycji nie figuruje w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko działki i jej otoczenia, zgodną z obowiązującymi normami i przepisami Prawa Budowlanego. Akty prawne w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zmianami)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690)

Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460)

Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami)

2.6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

2.6.1 Droga pożarowa

Obiekt wymaga drogi pożarowej, jest nią ul. Sienkiewicza i ul. Sportowa. Obie ulice spełniają warunki wymagane dla dróg pożarowych.

2.6.2 Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę

Obiekt wymaga zewnętrznych oraz wewnętrznych hydrantów. Hydranty zewnętrzne oddalone od budynku w odległości: 20,90m i 122,48m w ul. Grunwaldzkiej (odległość wskazana na mapie).

2.7 Inne dane związane ze specyfiką i charakterem inwestycji

2.7.1 Rozwiązania uniwersalnego projektowania

Projektując budynek kierowano się idea uniwersalnego projektowania.

Zagospodarowanie

Ciągi piesze

Chodnik stanowiący główne dojście zaprojektowano o szerokości 2,05m z krawężnikiem pograżonym – zlicowanym z terenem zielonym. Chodniki w ramach komunikacji w obrębie terenu min 1,8m zgodnie z Warunkami Technicznymi. Spadek poprzeczny chodnika max 2%.

Zastosowano materiały nawierzchni spełniające wymogi antypoślizgowości – płytę betonową, na pełnej szerokość ciągów głównych. Ze względu na niewynoszenie chodnika ponad teren zielony na więcej niż 2cm, nie planuje się dodatkowych pasów o zmiennej fakturze, które stanowić by miały informację fakturowo inną dla osób niewidomych. W ramach ciągów pieszych nie wprowadza się utrudnień, czy barier dla osób niewidomych w postaci barier architektonicznych czy ograniczeń miejscowych szerokości przejścia.

Pokonywanie różnic wysokościowych

Na terenie działki ze względów na jej charakterystykę nie istnieją znaczne różnice wysokościowe.

Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych

Na terenie przedszkola zgodnie z zapisami w MPZP zaprojektowane zostało jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,6x5m (parkowanie prostopadłe). Przy stanowisku parkingowym od strony południowej utwardzony fragment chodnika-dojazdu.

Miejsce parkingowe z oznaczeniem kolorystycznym oraz piktogramem zgodnie z rozporządzeniem znak poziomy P-24.

Przy stanowisku znak pionowy D-18a i znak pionowy T-29.

Ogranicznikiem parkowania jest krawężnik wzdłuż krótszego boku stanowiska postojowego wyniesiony na 10cm oraz wyniesiony fragment krawężnika w odległości 50cm od skraju chodnika.

2.8 Informacje o obszarze oddziaływania

Określenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego

W myśl znowelizowanego Art. 20 pkt.1 Prawa budowlanego, od 28 czerwca 2015 r. do obowiązków projektanta należy określenie obszaru oddziaływania obiektu. Art. 3 pkt 20 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

WPLYW NA SĄSIEDZTWO OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PRZEZ BUDYNEK PROJEKTOWANY

Charakterystyka zabudowy sąsiedniej względem granic działki:

- północna - dz. nr 618 – działka wolna od zabudowy, działka drogowa,
- południowa - dz. nr 638/6 - odległość do granicy 38,22 m - zabudowa usługowa
- wschodniej - dz. nr 638/11 – odległość do granicy 8,11 m - zabudowa magazynowa
- zachodnia - dz. nr 573 – działka wolna od zabudowy, działka drogowa,

A. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego:

Warunki usytuowania budynku w relacji do granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi	§12 -WT	projekt
północna	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	15,81-27,42 m > 4,00m Warunek spełniony
południowa	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	21,13m > 4,00m Warunek spełniony
wschodnia	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	4,00m > 4,00m Warunek spełniony
zachodnia	§12 ust.1 pkt 1 uwzględniając § 13, 60 i 271–273 - min 4,00 m	6,00m > 4,00m Warunek spełniony

2. oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy), które dotyczą:

- przesłaniania

Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Odległość budynku mającego pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie przesłaniania, jest niezbędna zarówno w odniesieniu do terenów zabudowanych jak i niezabudowanych.

Przesłanianie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§13 ust. 1 pkt 1a - WT	projekt
wschodnia	Nie występuje	Nie występuje
północna	Nie występuje	Nie występuje
zachodnia	Nie występuje	Nie występuje
południowa	Nie występuje	Nie występuje

• zacieniania

Zjawisko zacieniania reguluje §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8.00–16.00, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7.00–17.00.

Zacienianie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§60 - WT	projekt
wschodnia	Nie występuje	Nie występuje
północna	Nie występuje	Nie występuje
zachodnia	Nie występuje	Nie występuje
południowa	Nie występuje	Nie występuje

Wnioski z analizy przesłaniania i zacieniania:

- zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z ogólnych przepisów techniczno-budowlanych, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji (§13, §60) - dla terenów objętych analizą w zakresie istniejącego zainwestowania nie następuje zmiana warunków użytkowania, w sposób zasadniczy zmieniająca istniejący standard użytkowy.
- zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub możliwości uzyskania Warunków Zabudowy (kontynuacja funkcji i formy) - po realizacji planowanej inwestycji na sąsiednich działkach, będzie możliwe uzyskanie warunków zabudowy o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji.

B. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych obejmująca przepisy techniczno-budowlane oraz pozostałe przepisy, których unormowania mogą mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania obiektu.

1. Analiza Rozporządzenia 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) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zmianami) odniesienia szczegółowe do przepisu:

• Rozdział 3,

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19

Projektowane usytuowanie miejsc postojowych zgodnie z WT w analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

północ - 5,30m (ulica),
południe - 69,50m,
wschód - 5,77m,
zachód - 3,78m (ulica).

• Rozdział 4,

Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1. Istniejące usytuowanie miejsca dla kontenerów na odpady zgodne z WT nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich, śmietnik zlokalizowany w bryle budynku w wydzielonym pomieszczeniu.

• Rozdział 6, Studnie § 31

W analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu nie występują studnie – brak ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

• Rozdział 7, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe §36.

W analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe nie występuje - zgodnie z WT §36 ust.2 pkt.1 – brak ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę.

• Rozdział 8, Zieleń i urządzenia rekreacyjne § 40

W analizowanym obszarze wyznaczonym w celu określenia oddziaływania obiektu występują tereny rekreacyjne.

Lokalizacja inwestycji w stosunku do terenów rekreacyjnych na działkach sąsiednich - strona wschodnia	§40 ust. 3	projekt
droga wewnętrzna	min 10m	Nie występuje
Okna pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi	min 10m	Nie występuje
miejsce gromadzenia odpadów	min 10m	Nie występuje
Lokalizacja inwestycji w stosunku do terenów rekreacyjnych na działkach sąsiednich	§19 ust. 1 pkt. 1	Nie występuje
miejsca postojowe dla samochodów osobowych	min 7,0m	Nie występuje

Nie ma ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe

• Rozdział 2, Odporność pożarowa budynków § 213 i §217

• Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe § 271 budynek niski,

1. Parter: Sala widowiskowa kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL I (180 składanych miejsc siedzących na widowni teleskopowej)

2. I piętro: Sala biblioteczna, pomieszczenia biurowe i socjalne – kategoria zagrożenia ludzi ZL III (możliwe przebywanie łącznie do ok. 50 osób).

3. II piętro: Pracownia tańca i plastyczna oraz sala seniora, pomieszczenia biurowe i socjalne, kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III (założono możliwość przebywania łącznie we wszystkich pomieszczeniach ok. 100 osób), ale jednocześnie w grupie do 50 osób.

– zgodnie z §212 - klasa odporności ogniowej "B"

Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego	§271 – WT z uwzględnieniem §272 i §273 oraz §213 i §216	projekt
północna	ZL – PM dla $Q \leq 1.000$ – min 8,0 m	41,19 m warunek spełniony
południowa	ZL – PM dla $Q \leq 1.000$ – min 8,0 m	37,82 m warunek spełniony
wschodnia	ZL – PM dla $Q \leq 1.000$ – min 8,0 m	8,10 m warunek spełniony - ściana oddzielenia pożarowego
zachodnia	ZL – PM dla $Q \leq 1.000$ – min 8,0 m	30,30 m warunek spełniony

Po powyższej analizie uwzględniającej przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiekolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji, na ich podstawie wyznaczono obszar oddziaływania inwestycji który obejmują, dz. nr 638/10 w obrębie Dobroń Poduchowny.

Główny projektant
mgr inż. arch Rafał Sokołowski
upr. bud. nr 6/R-141/LOOIA/10

Sprawdzający projektu
mgr inż. arch Marcin Sztajerowski
upr. bud. nr 19/R-135/LOIA/08