

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

## Przebudowa hotelu Świętokrzyskiego ODR z siedzibą w Modliszewicach, oddział w Sandomierzu, z termomodernizacją części budynku

Inwestor : **Świętokrzyski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Modliszewicach**  
**ul. Piotrkowska 30, 26-200 Końskie**

Adres budowy: **dz. nr ew. 155/3, ul. Mokoszyńska 3, 27-600 Sandomierz**

### 1. PRZEDMIOTEM OPRACOWANIA JEST:

<b>I.</b>	<b>Przedmiotem opracowania jest przebudowa budynku hotelowego w ramach inwestycji:</b>
	<b>„Przebudowa hotelu Świętokrzyskiego ODR z siedzibą w Modliszewicach,</b>
	<b>oddział w Sandomierzu, z termomodernizacją budynku”</b>
	<b>na dz. nr. ew. 155/3, ul. Mokoszyńska 4, 27-600 Sandomierz.</b>

Usytuowanie budynku – bez zmian, zgodnie z sytuacją

Zestawienie powierzchni budynku po przebudowie:

Wskaźniki po przebudowie budynku:	
Powierzchnia zabudowy:	306,3
Powierzchnia użytkowa	420,5
Kubatura	2750

### 2. PRZEDMIOT I CEL INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa budynku hotelowego.

Celem inwestycji jest wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów wewnętrznych, wydzielenie dodatkowych łazienek oraz termomodernizacja budynku.

### 3. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Inwestorem i ustalenia
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
- Wizja lokalna i pomiary w terenie
- Inwentaryzacja stanu istniejącego
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (jednolity tekst Dz.U. z 2015r poz. 1422 z póź. zm.)
- Ustawa *Prawo Budowlane* z dnia 7 lipca 1994 roku (jednolity tekst Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (jednolity tekst Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r o *ochronie przyrody* (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz.1651 ze zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (jednolity tekst Dz. U. z 2013r. poz. 1232 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r., *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (j.t. Dz.U. z 2016r., poz. 71)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. z 2012r poz. 462 z póź. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku *w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu* (j.t. Dz.U. z 2013r nr 120 poz. 1126 z póź. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 6 czerwca 2014 r. *w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy.* (Dz. U. z 2014 r., poz. 817)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015r. *w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej* (Dz. U. z 2015 r., poz.2117)

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 7 czerwca 2010r. *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz.U. z 2010 r., 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 r. Nr 124 poz. 1030)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. *w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy* (Dz. U. z 2003 Nr 169 poz. 1650 z późn. zm.)

#### **4. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

- Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: **Bez zmian**
- Powierzchnia zabudowy: **Bez zmian**
- Intensywność zabudowy: **Bez zmian**
- Wysokość zabudowy – **2 kondygnacje nadziemne – bez zmian**
- Dach dwuspadowy

Przedmiotowa nieruchomość posiada istniejący zjazd i wjazd z ul. Mokoszyńskiej poprzez drogę wewnętrzną od strony południowej.

1. Istniejący zjazd i wyjazd spełnia wymogi zjazdu publicznego zawarte w rozdziale 13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie /t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 124/
2. Zjazd odpowiada wymaganiom wynikającym z jego użytkowania i przeznaczenia i jest dostosowany do bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów dla których są przeznaczone oraz wymagań ruchu pieszego
3. Zjazd zapewnia swobodny przepływ wód deszczowych odwadniających drogę

#### **5. UZBROJENIE DZIAŁKI:**

- woda z wodociągu miejskiego – istniejące przyłącze
- instalacja elektryczna – istniejące przyłącze napowietrzne
- kanalizacja sanitarna do sieci kanalizacji miejskiej – istniejące
- odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone zlokalizowane na działce,
- usuwanie odpadów stałych z istniejącego śmietnika

#### **6. ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Działka Inwestora posiada nieregularny kształt, posiada dostęp do utwardzonej drogi gminnej – ul. Mokoszyńską, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną prowadzącą przez działki należące do inwestora. Dostępność komunikacyjna z w/w ulicy. W chwili obecnej działka zabudowana jest budynkami należącymi do inwestora, w tym przedmiotowego budynku hotelowego podlegającego. Projektowana przebudowa wykonana w technologii murowanej o dwóch kondygnacjach nadziemnych. Działki sąsiednie zabudowane.

#### **7. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANEJ W GRANICACH ABCD**

#### **BILANS TERENU – BEZ ZMIAN**

#### **8. ZASADA POWIĄZANIA ZABUDOWY Z OTOCZENIEM**

Przy kształtowaniu projektowanej przebudowy budynku wzięto pod uwagę układ przestrzenny, funkcję, charakter i walory przestrzenno-kompozycyjne a także lokalne uwarunkowania krajobrazowe.

Wszelkie działania inwestycyjne, związane z realizacją projektowanej przebudowy obiektu zostały podporządkowane nadrzędnemu celowi, jakim jest przestrzenne, funkcjonalne i widokowe powiązanie projektowanej inwestycji z otoczeniem, uwzględniające założenia:

- Projektowana przebudowa i zmiana sposobu użytkowania pod względem funkcji i formy oraz zastosowanych materiałów i technologii budowlanych harmonizuje z otoczeniem, stanowiąc jego dopełnienie;
- żaden z elementów planowanej inwestycji nie narusza istniejących osi i ciągów widokowych, nie stanowi negatywnej dominanty przestrzennej, nie ingeruje w znaczący sposób w krajobraz przyrodniczo-kulturowy oraz nie zakłóca ekspozycji widokowych bezpośredniego otoczenia;
- projektowana przebudowa obiektu posiada spójną formę architektoniczną oraz zwarty charakter bryły;
- sposób rozwiązania przykrycia dachowego projektowanej przebudowy budynku nawiązuje do dachów na istniejącym budynku zlokalizowanego w rejonie przedmiotowej inwestycji;
- zakładana funkcja projektowanej przebudowy nie wywołuje uciążliwości ani obniżenia standardu sąsiedztwa;
- projektowana inwestycja nie wpływa znacząco na istniejące ukształtowanie terenu na obszarze inwestycji oraz nie narusza stanu wód i gruntów na terenach sąsiednich;
- planowana inwestycja nie narusza żadnych praw i interesów osób trzecich.

## **9. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA, OCHRONY ZABYTEKÓW I KRAJOBRAZU**

### **9.1. Miejsce gromadzenia odpadów stałych – istniejący śmietnik**

### **9.2. Kształtowanie zieleni**

W ramach planowanej inwestycji nie przewiduje się prowadzenia żadnych działań, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrozić istniejącej zieleni w otoczeniu terenu inwestycji. W szczególności nie planuje się działań, których skutkiem będzie zakłócenie naturalnego obiegu wody gruntowej w strefie zasięgu brył korzeniowych. Technologie budowlane oraz przyjęte rozwiązania materiałowe należy uznać za bezpieczne dla elementów zieleni, rosnących w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

### **9.3. Niwelacja terenu**

Przy realizacji inwestycji nie wystąpi niwelacja istniejącego terenu.

### **9.4. Przesłanianie, zacienienie z powodu zabudowy na działce inwestora**

W bezpośrednim otoczeniu terenu planowanej inwestycji nie znajdują się obecnie budynki zawierające pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi i jednocześnie zwrócone w kierunku projektowanej budowy ścianami z otworami okiennymi. Jednocześnie odległość projektowanego obiektu od sąsiednich terenów, na których znajdują się budynki mieszkalne, jest znacznie większa niż hipotetyczna wysokość przesłaniania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że projektowany budynek nie utrudni dostępu do światła dziennego do pomieszczeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich.

### **9.5. Strefy ochronne i formy ochrony**

Projektowany obiekt:

- nie znajduje się w obszarze górniczym ani w terenie oddziaływania szkód górniczych;
- nie znajduje się w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- nie znajduje się w terenie objętym ochroną gruntów rolnych lub leśnych;
- teren objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze chronionym Natura 2000.

### **9.6. Ochrona środowiska**

Biorąc pod uwagę funkcję projektowanej zabudowy, jej gabaryty i wyposażenie instalacyjne, a także zastosowane rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe należy stwierdzić, że inwestycja w pełnym zakresie spełni obowiązujące standardy ochrony wszystkich elementów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego i nie stanowi dla tych elementów zagrożenia, w całym okresie jej trwania.

Ponadto, inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć:

- mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.

### **9.7. Ochrona przyrody**

Uwarunkowania realizacyjne uwzględniają wymogi określone w tym obszarze tj. inwestycja nie zakłóca stosunków wodnych, nie likwiduje zadrzewień i drzew, nie terenie inwestycji nie występują dzikie zwierzęta, legowiska, zbiorniki wodne, starorzecza itp. oraz inwestycja nie narusza obszarów zielonych.

### **9.8. Ochrona zieleni**

Teren inwestycji jest obecnie pozbawiony elementów zieleni wartych zachowania i ochrony. W ramach inwestycji nie przewiduje się prowadzenia żadnych działań, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrozić istniejącej zieleni w najbliższym sąsiedztwie. W szczególności nie planuje się działań, których skutkiem będzie zakłócenie naturalnego obiegu wody gruntowej w strefie zasięgu brył korzeniowych. Technologie budowlane oraz przyjęte rozwiązania materiałowe należy uznać za bezpieczne dla elementów zieleni, rosnących w otoczeniu planowanej inwestycji.

### **9.9. Ochrony gruntów i wód**

Posadowienie obiektu na płytkim fundamencie bezpośrednim, powyżej ustabilizowanego zwierciadła wód gruntowych. W związku z powyższym należy wyraźnie zaznaczyć, że inwestycja:

- nie narusza stanu wód gruntowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, w szczególności nie wywołuje zjawiska tzn. leja depresyjnego, którego skutkiem jest niekontrolowany odpływ wód gruntowych z terenów bezpośrednio sąsiadujących z otoczeniem z obszarem inwestycji;
- nie wpłynie niekorzystnie na naturalne ukształtowanie terenu i panujące na nim stosunki wodne;
- nie spowoduje znaczącego przekształcenia nawierzchni istniejącego terenu i znaczącej niwelacji istniejącego terenu.

Wody opadowe odprowadzane z połaci dachowej budynku są w całości rozprowadzone po terenie o nawierzchni biologicznie czynnej, przepuszczalnej, w granicach terenu inwestycji.

### **9.10. Ochrona powietrza**

Mając na uwadze konieczność ochrony powietrza atmosferycznego przed emisją czynników szkodliwych, w szczególności toksycznych gazów i pyłów, zaopatrywanie budynku w energię ciepłą zaprojektowano poprzez system centralnego ogrzewania pomieszczeń bazujący na przyłączy CO z istniejącej sieci, z doprowadzeniem rurami preizolowanymi do budynku. Grzanie ciepłej wody użytkowej bazujące na pojemnościowych (60L) elektrycznych podgrzewaczach wody.

### **9.11. Ochrona przed hałasem i wibracjami**

Biorąc pod uwagę funkcję zabudowy, jej lokalizację należy stwierdzić, że normalna eksploatacja projektowanej zabudowy nie będzie powodować nadmiernej uciążliwości dla otoczenia związanej z emisją hałasu lub wibracji.

### **9.12. Gospodarka odpadami**

Wszelkie odpady powstałe w wyniku normalnej eksploatacji obiektu będą poddawane segregacji oraz czasowo składowane w miejscu gromadzenia odpadów stałych w istniejącym śmietniku. Nieczystości ciekłe będą odprowadzane do istniejącego układu kanalizacji i dalej do sieci kanalizacji miejskiej.

### **9.13. Warunki ochrony higieny i zdrowia użytkowników zabudowy**

W żadnym z pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdującym się w obrębie zabudowy nie występują czynniki, które mogą być uznane za szkodliwe dla zdrowia ludzi, w szczególności: wysoka lub niska temperatura, nadmierna lub niedostateczna wilgotność powietrza, hałas, drgania, promieniowanie jonizujące, pola elektromagnetyczne, zawilgocenie, korozja biologiczna, gazy, pyły, pary, nadmierne lub niedostateczne nasłonecznienie, substancje toksyczne, materiały grożące wybuchem, elementy lub substancje brudzące, środki biologicznie zakaźne itp.

Żadne z pomieszczeń nie może być również uznane za zagrożone wybuchem.

### **9.14. Ochrona interesu publicznego oraz interesu osób trzecich**

Projekt budowlany jest wykonany w taki sposób, aby eksploatacja przez cały okres jej trwania:

- była zgodna z obowiązującymi przepisami prawa;
- była zgodna z przepisami oraz odnośnymi normami technicznymi, higienicznymi, sanitarnymi i przeciwpożarowymi;
- spełniała wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- nie naruszała praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących z terenem inwestycji;
- nie ograniczała dostępu do drogi publicznej;
- nie ograniczała możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
- nie ograniczała dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- nie powodowała uciążliwości, wywołanych przed nadmierny hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- nie powodowała zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;
- nie powodowała zakłóceń pracy urządzeń elektrycznych;
- nie narusza ciągłości istniejących elementów melioracyjnych oraz ich funkcji.

### **9.15. Ochrona zabytków i ochrona krajobrazu**

Budynek nie znajduje się w strefie konserwatorskiej ale jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

### **9.16. Ochrona przeciwpożarowa**

1. Projektowana rozbudowa zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL V
2. Budynek – rozbudowa - zalicza się do budynków niskich dwukondygnacyjnych z częściowym podpiwniczeniem i stanowi jedną strefę pożarową z wydzieloną pożarowo klatką schodową.
3. Wymagana klasa odporności pożarowej dla budynku „C”
4. Elementy budynku zaprojektowano w klasie odporności ogniowej adekwatnie do „C” klasy odporności pożarowej budynku
5. Elementy budowlane należy wykonać w stopniu niepalności i NRO
6. Wykonawca budynku powinien uzyskać od sprzedawcy dla w/w elementów budowlanych wymagane certyfikaty – atesty na wymaganą odporność ogniową wymienioną w pkt. 4
7. Wymagane urządzenie przeciwpożarowe:
  - Główny przeciwpożarowy wyłącznik prądu w obrębie głównego wejścia do budynku.
  - Oświetlenie awaryjno-ewakuacyjne o czasie świecenia 1 godziny.
  - W/w urządzenia zostaną wykonane zgodnie z projektami wykonawczymi uzgodnionymi z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń pożarowych.
8. Przejście instalacyjne w stropach należy zabezpieczyć masą o odporności ogniowej EI 60
9. Ewakuacja osób z budynku:
  - Ewakuacja jest zapewniona korytarzami o szerokości powyżej 1,25 m (nie przewiduje się przebywania powyżej 20 osób na kondygnacji)
  - Długość dojsć ewakuacyjnych nie przekraczająca 10 m w poziomie
  - Drzwi na zewnątrz budynku o wymiarach min. 1,20m szerokości przejścia
  - Droga pożarowa nie wymagana.
10. W odległości do 75 m usytuowany jest hydrant zewnętrzny przy ul. Mokoszyńskiej. Budynek należy wyposażać w gaśnice proszkowe GP6ABC po jednej szt. na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i co najmniej 1 szt. na każdej kondygnacji
11. Budynek należy oznakować znakami ewakuacyjnymi i ochrony przeciwpożarowej
12. Dla budynku opracować instrukcję bezpieczeństwa pożarowego

#### **9.17. Ochrona istniejących elementów infrastruktury**

Na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się elementy infrastruktury, które w wyniku inwestycji uległy bądź ulegną w przyszłości naruszeniu ciągłości i sprawności funkcjonowania w wyniku zabudowy.

#### **9.18. Wpływ eksploatacji górniczych, zagrożenia zjawiskiem osuwania się ziemi i wodą zalewową**

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się pod wpływem możliwości wystąpienia szkód górniczych, osuwaniu mas ziemnych jak również nie został zakwalifikowany do terenów zalewowych.

#### **9.19. Przystosowanie inwestycji dla potrzeb osób niepełnosprawnych**

Dojście i dojazd do budynku po terenie utwardzonym o nachyleniu ok. 5,0%, wejście do budynku poprzez projektowaną pochylnię dla osób niepełnosprawnych, wejście do budynku z drzwiami o szer. Przejścia min. 0,90 m, drzwi bez progu, w WC ogólnodostępnym zaprojektowano uchwyty przy sedesie i umywalce.

Przewiduje się schodolaz dla osób niepełnosprawnych.

Przy budynku przewidziano także jedno miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej w odległości ok. 7m od budynku.

#### **9.20. Dostęp do drogi**

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego –drogi publicznej. poprzez utwardzony dojazd o szer. 3,5m.

#### **9.21. Komunikacja wewnętrzna**

Głównym elementem wewnętrznego układu komunikacyjnego obsługującego inwestycję, jest dojazd i dojście piesze do budynku. Dojazd posiada nawierzchnię utwardzoną dostosowaną do ruchu pojazdów, co wystarcza do zapewnienia sprawnego i bezkolizyjnego dojazdu samochodów osobowych do miejsc postojowych na istniejącym parkingu przy ul. Mokoszyńskiej w odległości około 40m od budynku.

### **10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

**Obszar oddziaływania obiektu – bez zmian, zawarty całkowicie na działce inwestora.**

#### **11. UWAGI KOŃCOWE:**

Niniejsza dokumentacja projektowa została opracowana jako projekt budowlany dla inwestycji polegającej na przebudowie budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek oświaty.

Dokumentacja projektowa została sporządzona w zakresie odpowiadającym projektowi budowlanemu i ma stanowić podstawę formalną do uzyskania decyzji administracyjnej, upoważniającej Inwestora do uzyskania zatwierdzenia projektu budowlanego w ramach przedmiotowej inwestycji.

#### **PROJEKTANT:**

mgr inż. arch. Grzegorz Makowski  
nr upr. 10/PKOKK/2012

#### **SPRAWDZAJĄCY:**

mgr inż. arch. Marcin Dalmata  
nr upr. 10/PKOKK/2013