



21-100 Lubartów, ul. Partyzancka 9, tel. 81 855 30 00 kom. 607 050 977

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
REMONT WIĘŻBY DACHOWEJ, WYMIANA POKRYCIA DACHOWEGO
ORAZ PRZEBUDOWA KOMINÓW W BUDYNKU PLEBANII
PROJEKT INDYWIDUALNY

INWESTOR:	PARAFIA RZYMSKOKATOLICKA P.W. NIEPOKALANEGO POCZĘCIA N.M.P
ADRES INWESTORA:	UL. KRÓLA ZYGMUNTA 1 , 21-110 OSTRÓW LUBELSKI
ADRES BUDOWY:	UL. JANA PAWŁA II 50, 21-110 OSTRÓW LUBELSKI
DZIAŁKA NUMER EWIDENCYJNY:	902
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:	060810_4 OSTRÓW LUBELSKI
OBRĘB EWIDENCYJNY:	060810_4.0001 OSTRÓW LUBELSKI - MIASTO

ARCHITEKTURA:	
KONSTRUKCJA:	

ELEMENTY DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ:	
TOM I:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY
	SPIS ZAŁĄCZNIKÓW
TOM II:	PROJEKT TECHNICZNY

Lubartów, 8 stycznia 2024 roku

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO ZNAJDUJE SIĘ NA STRONIE DRUGIEJ OPRACOWANIA

TOM - I

S P I S T R E Ś C I

STRONA

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. STRONA TYTUŁOWA PROJEKTU REMONTU WIĘŻBY DACHOWEJ, WYMIANY POKRYCIA DACHOWEGO ORAZ PRZEBUDOWY KOMINÓW W BUDYNKU PLEBANII	1
1.1. SPIS TREŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO	2
1.2. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3
1.3. UPRAWNIENIA BUDOWLANE ORAZ ZAŚWIADCZENIA O PRZYNALEŻNOŚCI DO WŁAŚCIWEJ IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO PROJEKTANTÓW	4
1.4. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	7
1.5. CZĘŚĆ RYSUNKOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	12

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY

2. STRONA TYTUŁOWA PROJEKTU REMONTU WIĘŻBY DACHOWEJ, WYMIANY POKRYCIA DACHOWEGO ORAZ PRZEBUDOWY KOMINÓW W BUDYNKU PLEBANII	1
2.1. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO	2
2.2. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU BUDYNKU MIESZKALNEGO	3
2.3. CZĘŚĆ RYSUNKOWA PROJEKTU BUDYNKU MIESZKALNEGO	9

ZAŁĄCZNIKI DO PROJEKTU BUDOWLANEGO

3. STRONA TYTUŁOWA - SPIS ZAŁĄCZNIKÓW DO PROJEKTU BUDOWLANEGO	1
3.1. INFORMACJA DOTYCZĄCA BIOZ	2
3.2. INFORMACJA O PRZEZNACZENIU TERENU	5
3.3. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW	11

OPIS DO PROJEKTU

ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Opracowaniem niniejszym objęto nieruchomość gruntową, położoną na terenie miejscowości Ostrów Lubelski, obręb 060810_4.0001 – Ostrów Lubelski Miasto, gmina Ostrów Lubelski, oznaczoną numerem ewidencyjnym: 902, własność: Parafia Rzymskokatolicka p.w. Niepokalanego Poczęcia N.M.P., księga wieczysta LU1A/00052713/0. Powierzchnia terenu całej posesji wynosi 0,8391ha. Powierzchnia części terenu nieruchomości, objęta zagospodarowaniem projektowym w liniach rozgraniczających wynosi 1859m².

Analizowana posesja w granicach opracowania, zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w terenach oznaczonych symbolem B76UP - tereny usług publicznych, B77KS – teren parkingów samochodowych, w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach strefy ochrony krajobrazowej, jak określa to wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania znak: RIN.6727.1.44.2023.KD z dnia 13.10.2023 roku, wydany przez Urząd Miejski w Ostrowie Lubelskim.

Opracowywana działka inwestycyjna, z uwagi na klasyfikację bonitacyjną gruntu nie wymaga przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego.

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego:

Zagospodarowanie swoim zakresem obejmuje: remont więźby dachowej, wymianę pokrycia dachowego oraz przebudowę kominów w budynku plebanii (tzw. Organistówki).

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu:

Opracowywana posesja zabudowana jest istniejącym budynkiem plebanii (w którym planuje się remont więźby dachowej, wymianę pokrycia dachowego oraz przebudowę kominów) oraz budynkiem gospodarczym. Na terenie działki znajduje się infrastruktura techniczna uzbrojenia terenu: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna.

Nieruchomość ma kształt geometryczny wielokąta i długością usytuowana jest na kierunku: północ – południe.

Od strony wschodniej posesja przylega do drogi wojewódzkiej, oznaczonej w planie zagospodarowania symbolem KDR-G 813. Od strony północnej i południowej nieruchomości znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi na terenie zabudowy zagrodowej. Od strony zachodniej posesja graniczy z niezabudowaną działką nr 901, znajdującą się na terenie użytków zielonych.

Obszar objęty niniejszym zagospodarowaniem, oznaczono literami A, B, C, D, E, F.

3. Projektowane zagospodarowanie.

Opis obiektów projektowanych - zawartych w projekcie budowlanym:

Nr 2 – utwardzony plac z miejscem na pojemniki do selektywnej zbiórki oraz czasowego gromadzenia odpadów stałych.

Opis obiektów istniejących na posesji:

Nr 1 – budynek plebanii. Projektowane prace: remont więźby dachowej, wymiana pokrycia dachowego oraz przebudowa kominów. Konstrukcja obiektu: ścian murowana tradycyjna; fundamentów kamienna; więźby dachowej drewniana; dach wielospadowy; pokrycie dachowe: blacha stalowa. Budynek zasilany jest w energię elektryczną, zaopatrzone jest w wodę z istniejącej instalacji wodociągowej budynku. Odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych z obiektu realizowane jest poprzez istniejącą instalację kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacji sanitarnej. Kolorystyka obiektu: tynk elewacyjny w kolorze białym z elementami z cegły klinkierowej w kolorze czerwonym, pokrycie dachowe z blachy stalowej w kolorze naturalnym (szarym), obróbki blacharskie, rynny oraz rury spustowe w kolorze zbliżonym do pokrycia dachowego.

Nr 3 – budynek gospodarczy, jednokondygnacyjny, konstrukcja murowana; dach jednospadowy, pokrycie dachowe wykonane z płyt eternitowych.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości, realizowana jest od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej w planie zagospodarowania symbolem KDR-G 813 i usytuowanej na działce gruntu numer 908 poprzez istniejący zjazd gruntowy.

Na terenie posesji zaprojektowane zostały dwa stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, przewidziane do obsługi użytkowników budynku mieszkalnego. Dojścia, dojazdy i place utwardzone będą kostką betonową lub płytą ażurową. Utwardzenia układać należy na podbudowie, wypoziomowanej ze spadkiem od strony obiektów w celu powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych na obszar zielony działki własnej inwestora, zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu, nie powodując zalewania sąsiednich nieruchomości. Realizacja utwardzeń terenu według odrębnego opracowania.

Ewentualny nadmiar mas ziemnych, powstały w wyniku prowadzonych prac budowlanych przy opracowywanych obiektach zostanie zagospodarowany na terenie własnej posesji inwestora.

W zagospodarowaniu nieruchomości zostały zastosowane odpowiednie rozwiązania zapewniające spełnienie warunków przepisów szczegółowych w zakresie ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami. Zaprojektowano min. nasadzenie zieleni - izolacyjnej, ukształtowanej w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń.

4. Zestawienie - bilans terenu:

Powierzchnia terenu inwestycyjnego opracowywanych działek (Pd), wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, obejmująca teren B 76 UP (oznaczona na planie zagospodarowania literami A, B, C, F, G, H) wynosi: 1580m². Powierzchnia terenu , obejmująca teren B 77 KS (oznaczona na planie zagospodarowania literami C, D, E, F) wynosi: 278 m².

Powierzchnia działki nr 902 wynosi: 0,8387ha.

Powierzchnia zabudowy działek w granicach opracowania (Pz), (istniejący budynek plebanii oraz istniejący budynek gospodarczy) wynosi: $Pz = 344,88m^2 + 143m^2 = 487,88m^2 \approx 488m^2$

Obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji wynosi: Pz / Pd

$$488m^2 / 1580m^2 = 0,31 \rightarrow 31\%$$

Intensywność zabudowy wynosi: $0,31 < 2,0$ - warunek spełniony

Dojścia, dojazdy, place i utwardzenia terenu (Pu) - powierzchnia wynosi: $P_u = 128m^2$.

Powierzchnia terenów zainwestowania (Pzu) wynosi: $P_{zu} = P_z + P_u$

$$P_{zu} = 488m^2 + 128m^2 = 616m^2$$

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego (Pb) wynosi: $P_b = P_d - P_{zu}$

$$P_b = 1580m^2 - 616m^2 = 964m^2$$

Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji wynosi: P_b / P_d

$$964m^2 / 1580m^2 = 0,61 \rightarrow 61\% \quad - \text{warunek spełniony}$$

Niezabudowana część posesji, pozostająca jako powierzchnia terenu biologicznie czynna wynosi $964m^2$, co stanowi 61% powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu działki, która jest niezainwestowana, przeznaczona pod zieleń dekoracyjną, niską, wysoką, izolacyjną i zadrzewienia oraz uprawy.

5. Informacje i dane:

Na przedmiotowym terenie obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość – dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym. Obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15° - 45° . Obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%. – warunki spełnione.

Posesja znajduje się w obszarze pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach strefy ochrony krajobrazowej. Na przedmiotowym terenie obowiązuje ochrona zachowanych elementów zabytkowych. Nowe, rozbudowywane, przebudowywane i remontowane obiekty muszą zachowywać charakter tradycyjnej zabudowy w nawiązaniu do zachowanych elementów pierwotnej zabudowy terenu. Należy zachować minimalną powierzchnię zieleni naturalnej i urządzonej – 40% powierzchni terenu. Wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania sieci dróg, alei, szpalerów roślinnych, osi widokowych i kompozycyjnych układu oczek i cieków wodnych. Zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacji kołowej. Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz wód gruntowych, zakaz składowania odpadów poza urządzonymi terenami do gromadzenia odpadów, zakaz stosowania w budownictwie materiałów zagrażających zdrowiu i środowisku – warunki spełnione.

Nieruchomość nie znajduje się w granicach terenu oddziaływania górniczego.

Opracowywany teren działki nie jest narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemi.

Wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ewentualna uciążliwość projektowanego obiektu we wszystkich komponentach środowiska zamykać się będzie w granicach obszaru będącego we władaniu Inwestora (działek własnych). Brak jest istniejących i nie przewiduje się nowych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

6. Warunki ochrony przeciwpożarowej:

Budynek niski (N). Jedna strefa pożarowa. Kategoria zagrożenia ludzi – ZL IV. Prawdopodobieństwo wystąpienia zagrożenia wybuchem – nie występuje. Klasa odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia przez te elementy – nie dotyczy, stosownie do postanowień §213 pkt 1 ppkt a) "rozporządzenia w prawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie".

Ściany wykonane z materiałów niepalnych. Elementy konstrukcji drewnianej, wykończenie elewacji oraz pokrycie dachowe obiektu zabezpieczone środkami ogniochronnymi do granicy trudnozapalności i zapewniającymi nierozprzestrzenianie ognia.

Zgodnie z przepisami o uzgodnieniach pod względem ochrony przeciwpożarowej projektowany budynek nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej.

Wyjście ewakuacyjne z budynku o szerokości $\geq 0,9\text{m}$. Lokalizacja budynku od najbliższej granicy działki sąsiedniej, nie będącej działką drogową, w odległości – 9,0m oraz od najbliższego sąsiedniego obiektu wynosi – 16,3m.

Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe spełnia wymagania obowiązujących przepisów w zakresie lokalizacji obiektu.

7. Inne niezbędne dane:

Projektowana inwestycja ma niski stopień skomplikowania robót budowlanych oraz prosty charakter i specyfikę obiektu.

8. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu:

Stosownie do postanowień art. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, od dnia 28 czerwca 2015 roku, do podstawowych obowiązków projektanta należy min. określenie obszaru oddziaływania obiektu - zgodnie z wytycznymi art. 3 powyższego aktu prawnego; należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

I. Analiza projektowanego obiektu kubaturowego i niekubaturowego:

- oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji – **nie oddziałuje**;
- oddziaływanie obiektu w zakresie bryły (formy), które dotyczy:
 - przesłanianie - analiza przeprowadzona na podstawie § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 ze zm.) – **nie występuje**;
 - zacienianie - analiza przeprowadzona została na podstawie § 60 oraz § 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 ze zm.) – **nie występuje**.

II. Analiza innych uwarunkowań formalno-prawnych mogących mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania na podstawie 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 ze zm.) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje, wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu:

Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej:

·Rozdział 1. Usytuowanie budynku zgodnie z § 13 ust. 1. Naturalne oświetlenie - **przesłanianie – zapewnione zostało naturalne oświetlenie pomieszczeń**;

·Rozdział 3. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, zgodnie z § 18 oraz § 19 – **warunek spełniony**;

·Rozdział 4. Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23 ust.1. – **warunek spełniony**;

- Rozdział 6. Studnie, zgodnie § 31 – nie dotyczy;
- Rozdział 7. Zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych, zgodnie z § 36 oraz § 38 – nie dotyczy;
- Osadniki oczyszczalni przydomowych, zgodnie § 37 – nie dotyczy;
- Rozdział 8. Zieleń i urządzenia rekreacyjne, zgodnie § 40 – nie dotyczy;
- Dział III. Budynki i pomieszczenia:
 - Rozdział 2. Oświetlenie i nasłonecznienie, zgodnie § 60 – warunek spełniony;
- Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe:
 - Rozdział 7. Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, zgodnie z § 271 – warunek spełniony.

Obszar oddziaływania obiektu (projektowanej inwestycji budowlanej) mieści się w całości na nieruchomości, na której został zaprojektowany.