

OPIS DO PROJEKTU BUDOWLANEGO ZAMIENNEGO

Projekt zamienny do decyzji pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r.
w zakresie przebudowy części piwnicy przeznaczonej na klub dla młodzieży. – KLUB MŁODZIEŻOWY
Plac Wolności 24; 46-380 Dobrodzień, działki nr 2833, 2834/3, obręb 0024 Dobrodzień,
dla: Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Biblioteki Publicznej w Dobrodzieniu,
Plac Wolności 24, 46-380 Dobrodzień

1. Przedmiot opracowania – ZMIANY

Przedmiotem niniejszego opracowania projektowego jest projekt zamienny do decyzji pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. w zakresie przebudowy części piwnicy przeznaczonej na klub dla młodzieży wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczenia -1.18 - Sala prób na pomieszczenie Modelarnia 2 i -1.22 – pomieszczenie magazynowe oraz dostosowanie tej części obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania. **Aktualnie budynek, w którym mieści się Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna jest w trakcie termomodernizacji, przebudowy i rozbudowy na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. oraz dokumentacji pierwotnej pt. „Projekt budowlany termomodernizacji, przebudowy i rozbudowy siedziby Dobrodzieńskiego Ośrodka Kultury i Sportu” wykonanej w marcu 2020r. przez mgr. inż. arch. Andrzeja Romaniuka oraz na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 39-VI/2025 z dnia 20.02.2025r.**

Zagospodarowanie terenu wykonano na podstawie powyższego projektu pierwotnego.

Przedmiotowy obiekt zlokalizowany jest przy Placu Wolności 24 w miejscowości Dobrodzień na działkach nr 2833 oraz 2834/3. Jest to obiekt współczesny lecz usytuowany w granicach zabytkowego zespołu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków woj. Opolskiego decyzją nr R/399/53 z dnia 14.03.1953r. Teren działki jest pod ścisłą ochroną konserwatorską. Załącznikiem niniejszej dokumentacji jest Pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków

wydane przez Starostę Oleskiego. Istniejący budynek zlokalizowany jest w centralnej części przedmiotowych działek. Obiekt wraz z istniejącą infrastrukturą drogową oraz techniczną stanowi własność Inwestora.

Na działkach nr 2833 i 2834/3 oprócz istniejącego budynku, w którym zlokalizowany jest Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna nie znajduje się żaden inny budynek. Na działce 2834/3 znajduje się istniejąca wiata śmietnikowo – gospodarcza. Wiata ta znajduje się poza zakresem niniejszego opracowania.

Przedmiotowy projekt wpływa na zagospodarowanie terenu poprzez nadbudowę i rozbudowę elementu małej architektury w postaci murka oporowego od strony wschodniej, a więc od elewacji podwórka Domu Kultury, która będzie również pełnić funkcje wsparcia dla montowanej platformy schodowej dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Ten element małej architektury wystawać będzie w kierunku północnym o około 2,89m w stosunku do północnej ściany budynku.

Zgodnie z dokumentacją pierwotną pt. „Projekt budowlany termomodernizacji, przebudowy i rozbudowy siedziby Dobrodzieńskiego Ośrodka Kultury i Sportu” wykonanej w marcu 2020r. przez mgr. inż. arch. Andrzeja Romaniuka nie uwzględniono wymagań dotyczących dostępności części piwnicy dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. W związku z tym, iż Inwestor podjął decyzję o udostępnieniu piwnicy osobom niepełnosprawnym niezbędne jest dokonanie przebudowy w tej części piwnicy przeznaczonej na klub dla młodzieży wraz z przebudową pomieszczenia -1.18 - Sala prób na pomieszczenie Modelarnia 2. Przy okazji z przestrzeni dawnego pomieszczenia nr -1.18 wydzielono pomieszczenie magazynowe o nr -1.22. Jako, że w przestrzeni komunikacji ogólnej nie było możliwości technicznych oraz ekonomicznych wykonania pochylni dla osób niepełnosprawnych, pochylnię tą stworzono w części przebudowywanego pomieszczenia nr -1.18. Pochylnia ta jest konieczna z powodu różnicy poziomów tej części piwnicy (50 cm).

Dodatkowo w zakresie przebudowy znalazły się toalety. Zostały one przeprojektowane w taki sposób, by jedna z nich – toaleta damska nr – 1.13 dostosowana była również dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Ze względu na większe gabaryty toalety zmniejszeniu uległo pomieszczenie pierwotnej modelarni. Przy okazji Inwestor podjął decyzję o przebudowie otworów okiennych piwnicznych klubowej części obiektu od strony elewacji południowej.

Głównym celem stworzenia dokumentacji zamiennej jest konieczność dostosowania strefy klubu młodzieżowego do potrzeb osób niepełnosprawnych. W związku z tym projektuję się nadbudowę i rozbudowę elementu małej architektury w postaci muru oporowego dla schodów zewnętrznych w celu umożliwienia montażu urządzenia technicznego oraz cofnięcie drzwi wejściowych poprzez wykonanie wykuć w ścianie szczytowej, a także dobudowę ściany w celu stworzenia spocznika spełniającego wymagania Warunków Technicznych.

Zmianą istotną jest wydzielenie pomieszczeń klubu jako odrębnej strefy pożarowej wobec pozostałej części budynku.

Istniejący przedmiotowy budynek jest obiektem o dwóch kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Wybudowany w technologii tradycyjnej. Budynek posiada prostopadłościenną formę w kształcie litery „Z”, przykryty jest stropodachami. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony zachodniej z ul. Piastowskiej / Placu Wolności. Z budynku prowadzą wyjścia na zewnątrz z trzech klatek schodowych, dwa wyjścia z sali widowiskowej (poza zakresem) i wyjście z zaplecza - magazynu sceny (poza zakresem). Wejście od strony wschodniej prowadzi do części piwnicy, które ulegnie zmianie poprzez cofnięcie drzwi wejściowych i wykonanie wnęki w celu spełnienia wymagań Warunków Technicznych dotyczących spocznika dla zapewnienia dostępu dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Projekt uwzględnia utrzymanie funkcjonalnego dostępu do piwnicy. Budynek przeznaczony jest dla potrzeb lokalnej społeczności miasta

Dobrodzień. W obrębie planowanej inwestycji nawierzchnię dojazdów, małą architekturę, zewnętrzną instalację oświetleniową oraz istniejącą zieleń pozostawia się bez żadnych zmian.

Niniejszy projekt w zakresie zagospodarowania terenu obejmuje rozbudowę elementu małej architektury w postaci muru oporowego od strony wschodniej w celu montażu dźwigu schodowego do schodów zewnętrznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Dodatkową zmianą poza wspomnianym elementem małej architektury – muru oporowego jest wprowadzenie zadaszenia nad niezadaszoną częścią schodów prowadzącą do pomieszczeń klubu dla młodzieży na elewacji wschodniej. Zadaszenie to zostanie wykonane w postaci szklanej tafli ze szkła hartowanego (szkło bezpieczne) mocowanej na odciegach do ściany zewnętrznej budynku. Wspomniane powyżej okna na elewacji południowej również ulegają zmianie.

Istniejące pochylnie przeznaczona dla osób o ograniczonej możliwości poruszania się pozostawia się bez zmian. Wiatę gospodarczą z zaskiem śmietnikowym zlokalizowaną w narożniku działki nr 2834/3 od strony południowo-wschodniej pozostawia się bez zmian. Miejsca postojowe przeznaczone dla samochodów osobowych pozostawia się bez zmian.

Funkcja oraz główna konstrukcja budynku nie ulega zmianie, ani przekształceniu.

Wody opadowe i roztopowe z dachu i istniejących utwardzeń odprowadzane będą tak jak dotychczas do istniejącej kanalizacji deszczowej. Niniejszy projekt nie ingeruje w istniejące odwodnienie.

Projektowane zmiany istniejących wewnętrznych instalacji sanitarnych i elektrycznych w części klubowej zgodnie z projektami branżowymi.

Wszystkie istniejące przyłącza oraz sieci podziemne pozostawia się bez zmian. Niniejszy projekt nie generuje większej ilości ścieków ani poboru wody, a także istniejące przyłącze energetyczne doprowadzające prąd do budynku jest w zupełności wystarczające do obsługi niniejszego budynku.

Szczegółowy opis przedstawionych rozwiązań znajduje się w dalszej części opracowania oraz w poszczególnych projektach branżowych.

Na podstawie powyższego projekt w znaczący sposób nie narusza istniejącego zagospodarowania terenu a zmiany dotyczą elewacji od strony południowej i wschodniej, a więc od podwórza budynku. Jednocześnie rozbudowa muru oporowego jako elementu małej architektury od niewidocznej przestrzeni strony rynku, zdaniem autorów opracowania, nie wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

2. Podstawa opracowania

- 2.1. Umowa zawarta z Inwestorem – właścicielem przedmiotowej nieruchomości;
- 2.2. Dokumentacja archiwalna wykonana przez Miasto Projekt – Specjalistyczne Przedsiębiorstwo Projektowania Budownictwa Miejskiego Warszawa z 1961r.;
- 2.3. Uzgodnienia rozwiązań projektowych dokonane z Inwestorem;
- 2.4. Przepisy i normy obowiązujące w budownictwie;
- 2.5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2022 r, poz. 1225 wraz z późniejszymi zmianami);
- 2.6. Ustawa z dnia 7-go lipca 1994 r – „Prawo budowlane” (Dz.U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2020 z późniejszymi zmianami);
- 2.7. Ustawa z dnia 20 Lipca 2017 r. „Prawo Wodne” (Dz.U. 2017 poz. 1566 z późniejszymi zmianami);
- 2.8. Uzgodnienia międzybranżowe;
- 2.9. Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skali 1:500;
- 2.10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 12 lipca 2022r. (Dz.U.z 2022r. poz. 1679 z późniejszymi zmianami);
- 2.11. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. z 2023r. poz.1563 z późniejszymi zmianami);
- 2.12. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030 wraz z późniejszymi zmianami);
- 2.13. Uchwała nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień;
- 2.14. Ocena stanu technicznego istniejących przegród zewnętrznych budynku w celu termomodernizacji i przebudowy istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej w budynku Domu Kultury zlokalizowanym w Dobrodzieniu.
- 2.15. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117)

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Plac Wolności 24
46-380 Dobrodzień
działki nr 2833, 2834/3, obręb 0024 Dobrodzień

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren wchodzący w zakres opracowania zaznaczony jest na rysunku „Plan sytuacyjny” nr A0 literami A-S i stanowi działki budowlane oznaczone numerami 2833 i 2834/3 położone w Dobrodzieniu na Placu Wolności 24.

Działki nr 2833 i 2834/3 w obszarze opracowania posiadają funkcję zabudowy U czyli tereny zabudowy usługowej wg Uchwały nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień. Aktualnie działka, przeznaczona pod inwestycję jest zagospodarowana. W jej miejscu funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna, w którym odbywają się wydarzenia kulturalne, edukacyjne oraz sportowe. Budynek jest obiektem współczesnym lecz usytuowanym w granicach zabytkowego zespołu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków inż. Opolskiego decyzją nr R/399/53 z dnia 14.03.1953r. Teren działki jest pod ścisłą ochroną konserwatorską. Załącznikiem niniejszej dokumentacji jest Pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków wydane przez Starostę Oleskiego.

Infrastrukturę techniczną tj. instalacje przyłącza wodociągowego, kanalizację sanitarną i deszczową oraz sieć elektryczną, a także instalację ciepłowniczą **pozostawia się bez żadnych zmian**. Pozwalają one na użytkowanie budynku zgodnie z przeznaczeniem.

Do istniejącego budynku znajdującego się w zakresie opracowania jest wymagana droga pożarowa zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r, w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych wraz z późniejszymi nowelizacjami. **Analiza p.poż zagospodarowania terenu zgodnie z projektem pierwotnym, gdyż niniejsze opracowanie nie zmienia w istotny sposób istniejącego zagospodarowania terenu.**

Teren opracowania od strony wschodniej graniczy z działką nr 2835, która jest działką zabudowaną budynkami mieszkalnymi oraz gospodarczymi.

Od strony północnej teren graniczy z działką drogową nr 2830 i 2834/1, które stanowią ulicę Lubliniecką. Z drogi tej istnieje wjazd na teren działki nr 2834/3.

Od strony południowej teren graniczy z działką nr 2849, 2846 i 2847. Na wymienionych działkach znajdują się obiekty mieszkalne i gospodarcze.

Od strony zachodniej teren opracowania graniczy z działką drogową nr 901 i 2831, którą stanowi ulica Piastowska. Z drogi tej istnieje wjazd na teren działki nr 2833.

Teren, na którym znajduje się istniejący budynek Domu Kultury znajduje się w całości we władaniu Inwestora.

3.1. Projektowane zmiany

Niniejszy projekt w zakresie zagospodarowania terenu obejmuje rozbudowę elementu małej architektury w postaci muru oporowego od strony wschodniej w celu montażu dźwigu schodowego do schodów zewnętrznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Ten element małej architektury w postaci muru oporowego będzie wystawać poza obrys budynku o około 2,89m od strony północnej w stosunku do północnej ściany budynku. Dodatkową zmianą poza wspomnianym elementem małej architektury – muru oporowego jest wprowadzenie zadaszenia nad niezadaszoną częścią schodów prowadzącą do pomieszczeń klubu dla młodzieży również od strony wschodniej. Zadaszenie to zostanie wykonane w postaci szklanej tafli ze szkła hartowanego (szkło bezpieczne) mocowanej na odciegach do ściany zewnętrznej budynku. Przebudowa okien w części piwnicznej w elewacji południowej. Poza tym projekt nie wprowadza żadnych istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu.

3.2. Istniejący układ komunikacyjny

Istniejący układ komunikacyjny zapewnia prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Od strony zachodniej i północnej zlokalizowane są wjazdy od strony ulicy Piastowskiej i Lublinieckiej za pośrednictwem utwardzeń, które przeznaczone są do transportu kołowego. Wokół budynku znajdują się ciągi pieszce przeznaczone do ruchu pieszych. Projektowany element małej architektury w postaci muru oporowego od strony wschodniej będzie wystawać poza obrys budynku o około 2,89m od strony północnej, nie powodując zmian w ruchu pieszym. Przed istniejącym budynkiem zlokalizowane są miejsca postojowe dla samochodów osobowych służące pracownikom oraz użytkownikom. Wszystkie miejsca postojowe wykonane zostały zgodnie z projektem pierwotnym i w niniejszym opracowaniu nie ulegają żadnym zmianom. Odwodnienie istniejących utwardzeń następuje poprzez istniejącą kanalizację deszczową, którą pozostawia się bez zmian.

Wjazdy na działkę zlokalizowane są od strony zachodniej z działki drogowej nr 901 i 2831 – z ulicy Piastowskiej oraz od strony północnej z działki drogowej nr 2830 i 2834/1 – z ulicy Lublinieckiej. Przed istniejącym budynkiem zlokalizowane są miejsca postojowe dla samochodów osobowych służące pracownikom oraz użytkownikom wykonane zgodnie z projektem pierwotnym.

Cały teren inwestycji należy do Inwestora.

3.3. Istniejąca sieć uzbrojenia terenu

Na terenie znajdującym się w obszarze opracowania znajdują się zewnętrzne instalacje infrastrukturalne w postaci przyłączy energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wody, a także instalacja ciepłownicza, które **nie podlegają żadnym zmianom**. Teren wokół budynku jest oświetlony i nie ulega żadnym zmianom w niniejszym opracowaniu.

3.4. Istniejące ukształtowanie terenu wraz z zielenią

Istniejąca powierzchnia biologicznie czynna to zieleni w postaci zieleni niskiej, niewielkich ozdobnych krzewów, oraz drzew, które **nie ulegają żadnym zmianom**.

4. Cel i zakres opracowania oraz projektowane zagospodarowanie terenu – ZMIANY

Celem niniejszego opracowania projektowego jest projekt zamienny do decyzji pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. w zakresie przebudowy części piwnicy przeznaczonej na klub dla młodzieży wraz z przebudową pomieszczenia -1.18 - Sala prób na pomieszczenie Modelarnia 2 i wydzieleniu w nim pomieszczenia magazynowego -1.22 oraz dostosowanie tej części obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania się. Głównym celem stworzenia dokumentacji zamiennej jest konieczność dostosowania strefy klubu młodzieżowego do potrzeb osób niepełnosprawnych. W związku z tym projektuję się nadbudowę i rozbudowę elementu małej architektury w postaci muru oporowego dla schodów zewnętrznych w celu umożliwienia montażu urządzenia technicznego i cofnięcie drzwi wejściowych poprzez wykonanie wykuć w ścianie nośnej i montaż nadproży oraz dobudowę ściany w celu spełnienia wymagań Warunków Technicznych dotyczących spocznika dla zapewnienia dostępu dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Wewnątrz budynku wprowadza się zmiany poprzez przebudowę układu toalet w celu wykonania toalety dostosowanej dla osób niepełnosprawnych i kobiet oraz osobną dla mężczyzn, a także wykonanie pochylni betonowej dla umożliwienia ciągu komunikacyjnego w strefie piwnicy. Projektowana pochylnia będzie zlokalizowana w istniejącej sali prób (nowe oznaczenie - Modelarnia 2). Dodatkowo niniejszy projekt modyfikuje funkcję istniejącej sali prób (pom. nr -1.18) na pomieszczenie Modelarnia 2. Pomieszczenie będzie przeznaczone do wykonywania modeli przez klub młodzieżowy. W projektowanej zmianie pomieszczenia wydziela się pomieszczenie magazynowe (pom. nr -1.22), które będzie służyć do składowania modeli klubowiczów. Dodatkową zmianą poza wspomnianym elementem małej architektury muru jest wprowadzenie zadaszenia nad niezadaszoną częścią schodów prowadzącą do pomieszczeń klubu dla młodzieży. Zadaszenie to zostanie wykonane w postaci szklanej tafli ze szkła hartowanego (szkło bezpieczne) mocowanej na odciągach do ściany zewnętrznej budynku.

Funkcja oraz główna konstrukcja budynku nie ulega zmianie ani przekształceniu.

Zmiana w zagospodarowaniu terenu wiąże się z dobudowaniem elementu małej architektury w postaci muru oporowego od strony wschodniej, która będzie również pełnić funkcję wsparcia dla montowanej platformy schodowej dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Ten element małej architektury wystawać będzie w kierunku północnym o około 2,89m w stosunku do północnej ściany budynku. Zmiana ta nie wpływa na istniejące dojścia i dojazdy oraz powierzchnie biologicznie czynne.

Wjazdy na tereny działek odbywać się będą tak jak do tej pory z działek drogowych czyli z ulicy Piastowskiej i Lublinieckiej.

Na działce 2834/3 znajduje się istniejąca wiata śmietnikowo – gospodarcza. Wiata ta znajduje się poza zakresem niniejszego opracowania. Na rysunku „Projekt zagospodarowania terenu” nr A0 oznaczona jest numerem 2.

Wszystkie istniejące przyłącza pozostawia się bez zmian.

Budynek znajdujący się przy Placu Wolności nr 24 w Dobrodzieniu jest obiektem współczesnym lecz usytuowanym w granicach zabytkowego zespołu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków inż. Opolskiego decyzją nr R/399/53 z dnia 14.03.1953r. Teren jest pod ścisłą ochroną konserwatorską. Na przedmiotowej działce brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz brak obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Na działce nr 2833 od strony południowej znajdowała się synagoga, która została upamiętniona kamieniem to miejsce pozostawia się bez zmian.

Na terenie inwestycji nie jest prowadzona działalność górnicza. Brak występowania szkód górniczych.

Obecnie na terenie nie występują zagrożenia dla zdrowia i higieny. Planowana inwestycja nie pogarsza stanu środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

4.1. Obiekty i elementy zagospodarowania terenu nie podlegające zmianie w stosunku do wydanej decyzji nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. pozwolenia na budowę w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) budynek Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Biblioteki Publicznej (oznaczony nr 1 na rys. A0 „Projekt zagospodarowania terenu”);
- b) podesty wejściowe, schody zewnętrzne i pochylnie dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się;
- c) wiata śmietnikowo – gospodarcza (oznaczona nr 2 na rys. A0 „Projekt zagospodarowania terenu”);
- d) wjazdy na działki nr 2833 i 2834/3;
- e) dojścia i dojazdy wykonane z kostki granitowej łupanej i ciętej oraz z płyt granitowych ciętych;
- f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno przeznaczone dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się;
- g) kamień upamiętniający dawną synagogę.

4.2. Podlegające zmianie w stosunku do wydanej decyzji nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. pozwolenia na budowę w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) daszek nad schodami na elewacji wschodniej,
- b) element małej architektury – murek oporowy od strony wschodniej.

5. Budynek znajdujący się przy Placu Wolności nr 24 w Dobrodzieniu jest obiektem współczesnym lecz usytuowanym w granicach zabytkowego zespołu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków woj. Opolskiego decyzją nr R/399/53 z dnia 14.03.1953r. Na przedmiotowej działce brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz brak obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Na działce nr 2833 od strony południowej znajdowała się synagoga, która została upamiętniona kamieniem. Niniejszy projekt nie wpływa w żaden sposób na istniejące zagospodarowanie terenu więc miejsce to pozostawia się **bez żadnych zmian**.

6. Na terenie inwestycji nie jest prowadzona działalność górnicza. Brak występowania szkód górniczych.

7. Obecnie na terenie nie występują zagrożenia dla zdrowia i higieny. Planowana inwestycja nie pogarsza stanu środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

8. Obszar opracowania – BEZ ZMIAN

Obszarem opracowania objęto całość działek nr 2833 i 2834/3 położonych w Dobrodzieniu przy Placu Wolności. Obszar ten oznaczony jest na rysunku „Projekt zagospodarowania terenu” nr A0 **przerywaną czarną linią** oraz literami A-H. Przedmiotowe działki stanowią teren, który zgodnie z Uchwałą nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień posiadają funkcję zabudowy U czyli tereny zabudowy usługowej.

Istniejący budynek znajduje się w odległości od granic z działką nr 2834/1 – około 9,35m, z działką nr 2835 – około 11,12m, z działką nr 2846 – około 11,06m, z działką 2849 – około 12,41m oraz z działką nr 2831 – około 6m. Lokalizacja istniejącego obiektu nie wpływa negatywnie na otaczającą zabudowę oraz na niezabudowane działki.

8.1. Obszar oddziaływania inwestycji – ZMIANY

W istniejącym obiekcie prace budowlane dotyczące przebudowy części piwnicy przeznaczonej na klub dla młodzieży w celu dostosowania tej części obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania się wraz z ze zmianą sposobu użytkowania istniejącej sali prób wraz z wydzieleniem dodatkowego pomieszczenia gospodarczego będą prowadzone zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz budynku.

Jako obszar oddziaływania inwestycji przyjęto obszar oznaczony **przerywaną zieloną linią** na rysunku „Projekt zagospodarowania terenu” nr A0 nie wykraczający poza granice działek nr 2833 i 2834/3 objętych opracowaniem i stanowiący fragment terenu obu działek wokół planowanej rozbudowy elementu małej architektury. Istniejący budynek został usytuowany zgodnie z zachowaniem obowiązujących przepisów tj. § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami oraz nowelizacjami. Odległości istniejącego budynku od granic działki wynoszą we wszystkich przypadkach ponad 4m.

Dla sąsiednich terenów nie ogranicza się, ich dotychczasowego użytkowania, oraz nie wyklucza się przyszłej lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych zgodnych z zapisami prawa.

Analizując zagospodarowanie przedmiotowych działek można stwierdzić, że nie występuje ponad normatywne zacienienie działek sąsiednich, jak również ograniczenia intensywności ich zabudowy.

Projektowana inwestycja nie wpłynie na zwiększenie emisji hałasu, ani nie wpłynie na powstawanie promieniowania jonizującego ani zakłóceń elektromagnetycznych.

8.2. Oddziaływanie niekubaturowe – BEZ ZMIAN

Istniejący budynek i planowane roboty budowlane z nim związane nie wpływają negatywnie na tereny i działki sąsiednie. Wjazd na teren działki odbywa się tak jak do tej pory od strony północnej i zachodniej za pośrednictwem działek drogowych nr 901 i 2831 – z ulicy Piastowskiej oraz za pośrednictwem działek drogowych nr 2830 i 2834/1 – z ulicy Lublinieckiej.

Projektowany projekt zamienny, nie zmieni warunków użytkowania działek i nie wpłynie na zabudowę sąsiednich działek obiektami budowlanymi o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji, nie wpłynie na wskaźnik intensywności oraz funkcję zabudowy.

Planowana inwestycja nie wpłynie na zwiększenie ruchu kołowego samochodów osobowych należących do użytkowników i pracowników Domu Kultury.

9. Organizacja dróg i placów – BEZ ZMIAN

Przedmiotowa dokumentacja nie wprowadza zmian w stosunku do decyzji nr 179-VI/2020 pozwolenie na budowę z dnia 13.05.2020r. w zakresie organizacji dróg i placów.

10. Dojścia dla pracowników – BEZ ZMIAN

Przedmiotowa dokumentacja nie wprowadza zmian w stosunku do decyzji nr 179-VI/2020 pozwolenie na budowę z dnia 13.05.2020r. w zakresie dojść dla pracowników.

11. Projektowana zieleń – BEZ ZMIAN

Przedmiotowa dokumentacja nie wprowadza zmian w stosunku do decyzji nr 179-VI/2020 pozwolenie na budowę z dnia 13.05.2020r. w zakresie zieleni.

12. Obiekty infrastruktury technicznej – BEZ ZMIAN

Przedmiotowa dokumentacja nie wprowadza zmian w stosunku do decyzji nr 179-VI/2020 pozwolenie na budowę z dnia 13.05.2020r. w zakresie obiektów infrastruktury technicznej.

13. Wymagania pożarowe dotyczące zagospodarowania terenu – BEZ ZMIAN

Przedmiotowy projekt nie wprowadza żadnych zmian w zagospodarowanie terenu pod względem bezpieczeństwa pożarowego.

Projektuje się tylko element małej architektury - mur oporowy na elewacji wschodniej oraz zadaszenie nad niezadaszoną częścią schodów zewnętrznych i nie zmienia się żadnych innych elementów zagospodarowania terenu, również tych związanych z bezpieczeństwem pożarowym, zatem warunki ochrony przeciwpożarowej pozostają **bez zmian**. Jako, że projekt pierwotny otrzymał pozwolenie na budowę na podstawie decyzji nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r., warunki ochrony przeciwpożarowej rozpatrzono na podstawie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117). Wg powyższego rozporządzenia niniejszy projekt zamienny jest istotny ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem w związku z tym **uzgodnienie jest wymagane**.

Warunki określono dla projektu zagospodarowania terenu (PZT) zamiennego budynku Dobrodzieńskiego Ośrodka Kultury i Sportu 46-380 Dobrodzień, pl. Wolności 24, jedn. ewid. nr 160801_4 Dobrodzień – miasto; obręb nr 0024 – Dobrodzień; działki nr 2833 i 2834/3.

Zakres zmian w budynku obejmuje przebudowę części piwnicy przeznaczonej na klub dla młodzieży w celu dostosowania tej części obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania się wraz z przebudową istniejącej sali prób wraz z wydzielaniem dodatkowego pomieszczenia gospodarczego:

Projekt budowlany zmian w budynku Dobrodzieńskiego Ośrodka Kultury i Sportu należy rozpatrywać łącznie z:

1) projektem budowlanym termomodernizacji, przebudowy i rozbudowy siedziby Dobrodzieńskiego Ośrodka Kultury i Sportu z kwietnia 2020r. opracowanym przez Pracownię Projektowo Usługową „PARMAS - STUDIO” mgr inż. arch. Andrzej Romaniuk 45-364 Opole, ul. J. Słowackiego 7, autor: mgr inż. arch. Andrzej Romaniuk,

2) opisem warunków ochrony przeciwpożarowej w/w projektu;

3) ekspertyzą techniczną warunków bezpieczeństwa pożarowego budynku Ośrodka Kultury i Sportu 46-380 Dobrodzień, pl. Wolności 24 z 2020r. (autorzy: mgr inż. Józef Zdobylak rzeczoznawca ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych; dr inż. Dariusz Bajno rzeczoznawca budowlany) wraz z postanowieniem Opolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP w Opolu nr WZ.5595.29.2020 z dnia 3 kwietnia 2020r.

Warunki ochrony przeciwpożarowej budynku określone zostały w w/w projekcie budowlanym z kwietnia 2020r. zgodnie z decyzją nr 179-VI/2020 z dnia 13 maja 2020r. udzielającą pozwolenia na przebudowę i rozbudowę siedziby Dobrodzieńskiego Ośrodka Kultury i Sportu.

W związku z aktualnym w/w pozwoleniem budowlanym warunki o ochrony przeciwpożarowej kreślono zgodnie z § 4.1. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. poz. 2117).

Warunki ochrony przeciwpożarowej określono w oparciu o ustalenia w/w projektu budowlanego oraz w/w ekspertyzy technicznej z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących wymagań:

[1]. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późn. zm. - tekst jedn. Dz. U. z dnia 9 czerwca 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.);

[2]. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz. 719 z późn. zm. - tekst jedn. Dz. U. z dnia 28 kwietnia 2023r. poz. 822, z późn. zm.);

[3]. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. NR 124, poz. 1030).

13.1. Informacje o powierzchni zabudowy, kubaturze brutto, wysokości i liczbie kondygnacji

Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 1 881,06 m², powierzchnia zabudowy: 1045,96 m², powierzchnia wewnętrzna obiektu wynosi 2050,0 m². Dane szczegółowe wg opisu projektu budowlanego z kwietnia 2020r.

Wysokość budynku Ośrodka Kultury i Sportu w Dobrodzieniu liczona przy najniższym wejściu do budynku do szczytu dachu nad sceną wynosi 13,25m - wysokość ta nie ulega zmianie w stosunku do projektu pierwotnego. Wysokość budynku łącznie z kondygnacją podziemną wynosi 15,48m - wysokość ta nie ulega zmianie w stosunku do projektu pierwotnego.

Obiekt jest budynkiem średniowysokim zgodnie z kwalifikacją wg § 8 „WT”.

14. Zestawienie powierzchni zagospodarowania terenu

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki m ²	Powierzchnia działki objęta opracowaniem m ²
1.	2833	2 548,0	2 548,0
2.	2834/3	898,0	898,0
RAZEM:		3 446,0	3 446,0

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI W ZAKRESIE TERENU OPRACOWANIA:

1. Powierzchnia działki budowlanej na terenie opracowania, w tym: = 417,47m²
- fragment działki nr 2833 na terenie opracowania = 121,10m²
- fragment działki nr 2834/3 na terenie opracowania = 296,37m²

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ NA TERENIE OPRACOWANIA: = 417,47m²

2. Powierzchnia zabudowy na terenie opracowania, w tym:
a) istniejąca zabudowa = 122,14m²
b) projektowana zabudowa (murek oporowy) = 0,723m²

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA ZABUDOWY NA TERENIE OPRACOWANIA = 122,863m²

3. Powierzchnia istniejących utwardzeń na terenie opracowania, w tym: = 196,04m²
- istniejąca jezdnia bez zmian = 40,40m²
- istniejące utwardzenia z kostki granitowej łupanej i ciętej oraz z płyt granitowych ciętych wykonane na podstawie decyzji nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. wydanej przez Starostwo Powiatowe w Oleśnie - bez zmian = 155,64m²

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA UTWARDZEŃ NA TERENIE OPRACOWANIA = 196,04m²

4. Istniejąca powierzchnia biologicznie czynna na terenie opracowania, w tym: = 138,74m²
- istniejące powierzchnie biologicznie czynne wykonane na podstawie decyzji nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. wydanej przez Starostwo Powiatowe w Oleśnie - bez zmian = 138,74m²

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA NA TERENIE OPRACOWANIA = 138,74m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

1. Powierzchnia przedmiotowych działek, w tym: = 3 446,0m²
- działka nr 2833 = 2 548,0m²
- działka nr 2834/3 = 898,0m²
2. Powierzchnia zabudowy na terenie działki budowlanej zgodnie z projektem pierwotnym, w tym: = 1 165,69m²

- istniejący Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna (numer 1) = 1 165,69m²
- 3. Powierzchnia projektowanej zabudowy na terenie działki budowlanej, w tym: = **0,723m²**
 - projektowana rozbudowa elementu małej architektury w postaci muru oporowego (numer 4) = **0,723m²**

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA ZABUDOWY NA TERENIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ WRAZ Z PROJEKTOWANĄ

= 1 166,41m²

4. Powierzchnia istniejących utwardzeń na terenie działki budowlanej, w tym:

= 1 605,45m²

- istniejąca jezdnia bez zmian = 40,40m²
- istniejące utwardzenia z kostki granitowej łupanej i ciętej oraz z płyt granitowych ciętych wykonane na podstawie decyzji nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. wydanej przez Starostwo Powiatowe w Oleśnie = 1 288,44m²
- istniejące podesty wejściowe, schody i pochylnie wykonane na podstawie decyzji nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. wydanej przez Starostwo Powiatowe w Oleśnie = 213,3m²

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA UTWARDZEŃ NA TERENIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

= 1 542,14m²

5. Istniejąca powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej, w tym:

= 700,0m²

- istniejące powierzchnie biologicznie czynne wykonane na podstawie decyzji nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. wydanej przez Starostwo Powiatowe w Oleśnie = 700,0m²

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA NA TERENIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

= 700,0m²

Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

$$1\,166,41\text{m}^2 : 3\,446,0\text{m}^2 = 0,338 \text{ co daje } 33,8\%$$

Powierzchnia biologicznie czynna do powierzchni działki:

$$700,0\text{m}^2 : 3\,446,0\text{m}^2 = 0,203 \text{ co daje } 20,3\%$$

Powierzchnia utwardzeń:

$$1\,541,42\text{m}^2 : 3\,446,0\text{m}^2 = 0,447 \text{ co daje } 44,7\%$$

Opracował:
mgr inż. arch. Aleksander Bielak
nr upr. 14/OPOKK/2017