



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Przebudowa budynku Powiatowego Inspektoratu Weterynarii ze zmianą sposobu użytkowania części garażowej na administracyjną		
INWESTOR	Powiatowy Inspektorat Weterynarii ul. Browarna 4, 65-849 Zielona Góra		
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	ul. Browarna 4, 65-849 Zielona Góra, dz. nr 338/3, 338/5 Kategoria XII – budynki administracji publicznej...		
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Identyfikator działek: 086201_1.0029.338/3, 086201_1.0029.338/5 Jednostka ewidencyjna 086201_1 Zielona Góra Obręb ewidencyjny 0029 Zielona Góra, działki nr 338/3, 338/5 powiat m. Zielona Góra, województwo lubuskie		
ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEŃ I ZAKRES	PODPIS
AUTOR GŁÓWNY PROJEKTANT:	dr inż. Eryk Dayeh	56/94/GW w spec. konstrukcyjno-budowlanej w pełnym zakresie	
OPRACOWAŁA (architektura):	mgr inż. arch. Elżbieta Matkowska	86/LUOKK/2018 w spec. architektonicznej w pełnym zakresie	
SPRAWDZAJĄCA: (architektura)	mgr inż. arch. Barbara Mikolajczak	95/79/ZG w spec. architektonicznej w pełnym zakresie	
OPRACOWAŁA:	mgr inż. Jolanta Dayeh	50/93/ZG w spec. konstrukcyjno-budowlanej w pełnym zakresie	
OPRACOWAŁA:	mgr inż. arch. Mariola Antonowicz		

SPIS TREŚCI

I. STRONA TYTUŁOWA	1
II. CZĘŚĆ OPISOWA:	
1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.....	3
2. CEL, ZAKRES I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
3. INWESTOR	4
4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU, LOKALIZACJA I STAN PRAWNY.....	4
5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	4
5.1 ROBOTY ROZBIÓRKOWE	4
5.2 URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z BUDYNKIEM	5
5.3 SPOSÓB ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW	5
5.4 UKŁAD KOMUNIKACYJNY	5
5.4.1 Konstrukcje nawierzchni.....	5
5.4.2 Balustrada i poręcz zewnętrzne	5
5.4.3 Instalacja kanalizacji sanitarnej doziemnej	5
5.5 SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ	5
5.6 UKŁAD ZIELONI	5
6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	5
7. INNE INFORMACJE I DANE (§ 14 pkt 5 rozporządzenia).....	6
7.1 Rodzaj ograniczeń wynikających z aktów prawa miejscowego.....	6
7.2 Wykazanie zgodności z miejscowym planem zagospodarowania	8
7.3 Określające wpływ eksploatacji górniczej.....	8
7.4 Charakter istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.....	8
8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	9
8.1 FUNKCJA BUDYNKU	9
8.2 CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU	9
8.3 CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻENIA POŻAROWEGO, PARAMETRY MATERIAŁÓW NIEBEZPIECZNYCH POŻAROWO, ZAGROŻENIA W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB CHARAKTERYSTYKĘ POŻARÓW PRZYJĘTYCH DO CELÓW PROJEKTOWYCH	9
8.4 ODLEGŁOŚĆ OD OBIEKTÓW SĄSIADUJĄCYCH, WARUNKI USYTUOWANIA..	9
8.5 ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARÓW	9
8.6 DOJAZD POŻAROWY	9
9. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	10
10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	10
11. UWAGI KOŃCOWE	10

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA

- Projekt zagospodarowania terenu

P-1

IV. DOKUMENTY DOŁĄCZONE

- Oświadczenie projektantów sprawdzających specjalności o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej (str. 11)
- Kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych i zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego (str. 12-13)

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania terenu dla przebudowy budynku Powiatowego Inspektoratu Weterynarii ze zmianą sposobu użytkowania części garażowej na administracyjną

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa budynku Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Zielonej Górze, ze zmianą sposobu użytkowania części garażowej na administracyjną przy ul. Browarnej 4, na działkach nr 338/3, 338/5, jednostka ewidencyjna 086201_1 Zielona Góra, obręb ewidencyjny 0029 Zielona Góra, województwo lubuskie, w ramach zadania „Przebudowa garaży na potrzeby biurowe”.

2. CEL, ZAKRES I PODSTAWA OPRACOWANIA

Celem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla projektowanej przebudowy budynku Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Zielonej Górze, ze zmianą sposobu użytkowania części garażowej na administracyjną przy ul. Browarnej 4, na działkach nr 338/3, 338/5, jednostka ewidencyjna 086201_1 Zielona Góra, obręb ewidencyjny 0029 Zielona Góra, województwo lubuskie.

Zakres opracowania obejmuje:

- remont istniejącej nawierzchni chodnika wraz z regulacją poziomu przy istniejącym wejściu do budynku, w celu zapewnienia dostępu bez barier architektonicznych do budynku, dla osób z niepełnosprawnościami oraz montaż balustrady i poręczy dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania strefy wejściowej;
- przebudowę istniejących schodów zewnętrznych przed wejściem do budynku, polegająca na wyrównaniu nieczynnych stopni (od strony ścianek istniejącego zadaszenia) do poziomu podestu i budowa nowych schodów przy wyjściu ewakuacyjnym;
- budowę doziemnej instalacji kanalizacji sanitarnej z włączeniem do istniejącego zbiornika bezodpływowego;
- remont i regulację istniejącej nawierzchni placu od strony północnej, w rejonie projektowanego wyjścia ewakuacyjnego.

Projekt przebudowy budynku PIW w Zielonej Górze opracowano na podstawie:

- Umowy o prace projektowe,
- Mapy do celów projektowych,
- Wizji lokalnej, inwentaryzacji budowlanej oraz wytycznych Inwestora i Użytkownika,
- Uchwały Nr XLIII/580/09 Rady Miasta Zielonej Góry z dnia 31 marca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra,
- Ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 z dnia 10 marca 2023r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 12 lipca 2022r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1679, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 1225 [WT], z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 822),
- Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. 2022r., poz. 2057 z dnia 5 września 2022r.),
- Ustawy z 9 czerwca 2022r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1260),
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie wykazu wyrobów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego lub ochronie zdrowia i życia oraz mienia, a także zasad wydawania dopuszczenia tych wyrobów do użytkowania (Dz.U. 2007r. Nr 143, poz. 1002),
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 lipca 2009r. w/s. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009r. nr 124 poz. 1030.),
- Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 169 poz. 1650 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska, z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.),
- Literatury technicznej i obowiązujących norm.

3. INWESTOR

Inwestorem przebudowy Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Zielonej Górze, ze zmianą sposobu użytkowania części garażowej na administracyjną, przy ul. Browarnej 4, na działkach o numerach ewidencyjnych 338/3, 338/5, w jednostce ewidencyjnej 086201_1 Zielona Góra, obręb ewidencyjny 0029 Zielona Góra, w ramach zadania pn. „Przebudowa garaży na potrzeby biurowe”, jest Powiatowy Inspektorat Weterynarii z siedzibą przy ul. Browarnej 4 w Zielonej Górze (65-849).

Działki nr 338/3, 338/5 są własnością Skarbu Państwa w zarządzie trwałym Inwestora.

4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU, LOKALIZACJA I STAN PRAWNY

Budynek Powiatowego Inspektoratu Weterynarii stanowiący przedmiot opracowania położony jest w centralnej części miasta Zielonej Góry na działkach nr 338/3, 338/5, jednostka ewidencyjna 086201_1 Zielona Góra, obręb ewidencyjny 0029 Zielona Góra, przy ul. Browarnej 4 w Zielonej Górze, województwo lubuskie.



Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Od strony wschodniej teren przylega do ogródków działkowych; od strony południowej budynek sąsiaduje z terenami usługowymi - Wojewódzkim Ośrodkiem Ruchu Drogowego; od strony zachodniej Laboratorium WIW i Lecznicą dla Zwierząt.

Teren budynku PIW z drogi publicznej - ul. Browarnej, dostępny jest istniejącym wjazdem o nawierzchni utwardzonej kostką brukową betonową. Wejście główne od strony północnej.

W ramach projektu nie przewiduje się dodatkowego uzbrojenia terenu.

5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

W wyniku realizacji planowanej inwestycji sposób zagospodarowania terenu nie ulegnie zmianie.

Projektuje się remont istniejącej nawierzchni chodnika wraz z regulacją poziomu przy istniejącym wejściu do budynku, w celu zapewnienia dostępu bez barier architektonicznych do budynku, dla osób z niepełnosprawnościami z montażem balustrady, przebudowę istniejących schodów zewnętrznych przed wejściem do budynku, polegająca na wyrównaniu nieczynnych stopni (od strony ścianek bocznych istniejącego zadaszenia) do poziomu podestu i budowę nowych schodów przy projektowanym wyjściu ewakuacyjnym. Projektuje się też wykonanie doziemnej instalacji kanalizacji sanitarnej z włączeniem do istniejącego zbiornika bezodpływowego.

5.1 ROBOTY ROZBIÓRKOWE

Projektuje się demontaż nawierzchni chodnika z kostki brukowej przy wejściu do budynku w sposób umożliwiający jej ponowne wykorzystanie.

Niedopuszczalne jest dokonywanie rozbiórki przez podkopywanie lub podcinanie konstrukcji od dołu. Gruz i materiały drobnicowe należy usuwać na bieżąco poza rejon robót, do kontenerów, i wywieźć na wysypisko i do utylizacji.

Roboty rozbiórkowe należy wykonywać z zachowaniem maksimum ostrożności. Należy bezwzględnie przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy przy robotach rozbiórkowych, a w szczególności:

- stosować odpowiednie narzędzia i sprzęt,
- stosować urządzenia zabezpieczające i ochronne,
- stosować środki zabezpieczające pracowników,
- zapewnić bezpieczeństwo publiczne.

W czasie prowadzenia robót należy zwrócić szczególną uwagę na przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zabezpieczenia interesów i mienia osób trzecich. Wszelkie narzędzia i urządzenia pomocnicze, transportowe lub ochronne powinny posiadać odpowiednią dokumentację, spełniać wymogi bezpieczeństwa oraz być używane zgodnie z DTR, być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i zaleceniami instrukcji obsługi.

5.2 URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z BUDYNKIEM

Nie projektuje się zmian w zakresie urządzeń budowlanych związanych z budynkiem.

5.3 SPOSÓB ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Ścieki socjalno – bytowe odprowadzane będą jak dotychczas do istniejącego na terenie zbiornika bezodpływowego. Projektuje się budowę doziemnej instalacji kanalizacji sanitarnej, na terenie działki nr 338/3, z włączeniem do istniejącego zbiornika bezodpływowego. Ilość odprowadzanych ścieków nie ulegnie zmianie w wyniku realizacji inwestycji.

5.4 UKŁAD KOMUNIKACYJNY

W wyniku realizacji inwestycji układ komunikacyjny nie ulegnie zmianie.

Projektuje się remont istniejącej nawierzchni chodnika wraz z regulacją poziomu przy istniejącym wejściu do budynku, w celu zapewnienia dostępu bez barier architektonicznych do budynku, dla osób z niepełnosprawnościami oraz montaż balustrady, przebudowę istniejących schodów zewnętrznych przed wejściem do budynku, polegająca na wyrównaniu nieczynnych stopni (od strony ścianek istniejącego zadaszenia) do poziomu podestu i budowę nowych schodów przy projektowanym wyjściu ewakuacyjnym;

5.4.1 Konstrukcje nawierzchni

chodnik przebrukowanie

- istniejąca kostka brukowa (materiał z rozbiórki) ułożona ze spadkiem ok 1-1,2%
 - 3 cm – podsypka piaskowa
 - 10 - cm – grunt stabilizowany spoiwem o $R_m=2,5\text{MPa}$ (stabilizacja podłoża)
- wymiana gruntu na grunt nasypowy do spągu warstw nienośnych.

5.4.2 Balustrada i poręcz zewnętrzne

Przy wyjściu głównym z budynku projektuje balustradę przy dojściu do wejścia głównego, o wysokości $H=110\text{cm}$ oraz poręcz montowaną do ściany budynku, z profili stalowych zamkniętych cynkowanych ogniowo i malowanych proszkowo w kolorze brązowo - szarym RAL 7022. Balustradę zamontować w sposób trwały do podłoża.

5.4.3 Instalacja kanalizacji sanitarnej doziemnej

Instalację kanalizacji sanitarnej należy wyprowadzić poza budynek i włączyć do istniejącego zbiornika bezodpływowego.

Instalację należy wykonać z rur kanalizacyjnych PVC-U łączonych metodą wciskową na uszczelki wargowe oraz mufy nasadowe.

5.5 SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Budynek ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ulicy Browarnej. W wyniku realizacji inwestycji dostęp do drogi publicznej nie ulegnie zmianie.

5.6 UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI

Ukształtowanie terenu i układ zieleni nie ulegną zmianie w wyniku realizacji projektu.

6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

- | | |
|---|-------------------------|
| • Powierzchnia działek nr 338/3, 338/5 | - 3161 m ² |
| • Powierzchnia terenu w granicach opracowania | - 1120 m ² |
| • Remont chodnika – kostka brukowa | - ok. 12 m ² |

Budynek PIW przed przebudową:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Powierzchnia zabudowy | - 278,46 m ² |
| • Długość / szerokość | - 32,99 m / 14,01m |
| • Liczba kondygnacji nadziemnych/wysokość | - 1 / 3,16 ÷ 4,50 m |
| • Powierzchnia netto | - 217,27 m ² |

- Powierzchnia użytkowa - 206,09 m²
- Kubatura - 877,28 m³

W tym:

Część administracyjna:

- Powierzchnia usługowa - 2,67 m²
- Powierzchnia ruchu - 8,51 m²
- Powierzchnia netto - 107,18 m²
 - Powierzchnia użytkowa - 96,00 m²
 - Kubatura - 410,50 m³

Część garażowa:

- Powierzchnia netto - 110,09 m²
- Powierzchnia użytkowa - 110,09 m²
- Kubatura - 466,78 m³

Budynek PIW po przebudowie:

- Powierzchnia zabudowy - 278,46 m²
- Długość / szerokość - 32,99 m / 14,01m
- Wysokość - 3,16 ÷ 4,50 m
- Liczba kondygnacji nadziemnych - 1
- Powierzchnia usługowa - 24,71 m²
- Powierzchnia ruchu - 43,85 m²
- Powierzchnia użytkowa - 152,74 m²
- Powierzchnia netto - 221,30 m²
- Kubatura - 877,28 m³

W wyniku realizacji projektu powierzchnie utwardzona oraz biologicznie czynna nie ulegną zmianie.

7. INNE INFORMACJE I DANE (§ 14 pkt 5 rozporządzenia)

7.1 Rodzaj ograniczeń wynikających z aktów prawa miejscowego

Przedmiotowe działki nr 338/3, 338/5 położone są na terenach oznaczonych symbolami 1UZ oraz 1UA według ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/580/09 Rady Miasta Zielonej Góry z dnia 31 marca 2009r., dla których obowiązują wymogi:

Dla terenów oznaczonych symbolem 1UA

1. Przeznaczenie terenu:

- podstawowe – zabudowa typu: urzędy, administracja firm, banki, organizacje społeczne i polityczne, straż pożarna, itp. wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- dopuszczalne:
 - usługi kultury, oświaty, handlu i gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwia właściwą obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów,
 - lokale mieszkalne wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór; pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nakazuje się
 - dostosowanie wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy nowoprojektowanej części budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w budynku rozbudowanym lub nowoprojektowanego budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w innych budynkach w otoczeniu,
 - kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy w postaci oświetlenia, elementów małej architektury i zieleni towarzyszącej,
- zakazuje się
 - rozbudowy i nadbudowy poddaszy w historycznej zabudowie,
 - budowy nowych garaży, wzdłuż granic z terenami publicznymi,
 - utrzymania istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych,
- dopuszcza się
 - rozbudowę istniejących obiektów
 - modernizację lub wymianę na nowe, obiektów istniejącej zabudowy,
 - zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - budowę garaży lub parkingów podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- Ustala się

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- co najmniej jedno stanowisko parkingowe lub garażowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej,
- dopuszcza się lokalizowanie:
 - zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
 - dojść i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:
 - gabaryty zabudowy - indywidualne rozwiązania, dostosowanie proporcji do otaczającej zabudowy, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek; tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy, ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;
 - szerokość elewacji frontowej – nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej do 30,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;
 - wysokość zabudowy nie wyższa niż sąsiednich budynków zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 16,0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0m,
 - w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się umieszczenie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów, stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
- 5. zasady tymczasowego zagospodarowania: dopuszcza się czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:
 - utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej,
 - lokalizowanie funkcji tymczasowej: miejsc postojowych, zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji.

Dla terenów oznaczonych symbolem 1UZ

1. Przeznaczenie terenu:
 - podstawowe – przychodnie weterynaryjne, lecznice, kliniki, laboratoria diagnostyczne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - dopuszczalne:
 - usługi administracji, oświaty, handlu, zdrowia i sportu
 - lokale mieszkalne właścicieli i dysponentów obiektów, pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - nakazuje się dostosowanie wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy nowoprojektowanej części budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w budynku rozbudowanym lub nowoprojektowanego budynku do rozwiązań architektonicznych przyjętych w innych budynkach w otoczeniu,
 - zakazuje się
 - budowy nowych wolnostojących garaży przy granicy ulic,
 - utrzymania istniejących substandardowych budynków gospodarczych i pomocniczych,
 - dopuszcza się
 - rozbudowę istniejących obiektów
 - modernizację lub wymianę na nowe, obiektów istniejącej zabudowy,
 - zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
 - całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe.
3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
 - ustala się:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych,

- program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki lub w promieniu do 100,0 m na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;
 - dopuszcza się lokalizowanie:
 - zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
 - dojść i dojazdów przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:
- gabaryty zabudowy – indywidualne rozwiązania, dostosowanie proporcji do otaczającej zabudowy, nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy, ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;
 - szerokość elewacji frontowej – nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10,0 m do 18,0 m, dla obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;
 - wysokość zabudowy:
 - nie może być wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji ale nie wyższą niż 16,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;
 - w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
 - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachu,
 - stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
5. Zasady tymczasowego zagospodarowania: dopuszcza się do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:
- utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
 - lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym: miejsc postojowych, zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji.

7.2 Wykazanie zgodności z miejscowym planem zagospodarowania

W wyniku realizacji projektu „przebudowy budynku Powiatowego Inspektoratu Weterynarii ze zmianą sposobu użytkowania części garażowej na administracyjną” przeznaczenie istniejącej części administracyjnej przebudowywanego budynku nie ulegnie zmianie. Istniejąca część garażowa budynku zmieni sposób użytkowania z garażowej na administracyjną. Część garażowa znajduje się na terenie określonym w planie miejscowym symbolem 1UA tj. tereny zabudowy usług administracji, zatem zmiana sposobu użytkowania garaży jest zgodna z postanowieniami planu.

Powierzchnia utwardzona oraz biologicznie czynna nie ulegną zmianie.

Wymaganą planem miejscowym liczbę 4 - ch miejsc parkingowych (jedno stanowisko ... na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej) zapewnia użytkowany wspólnie z Wojewódzkim Inspektoratem Weterynarii istniejący na działce 338/4 parking o nawierzchni z kostki betonowej.

Projektowana inwestycja zgoda jest z postanowieniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/580/09 Rady Miasta Zielonej Góry z dnia 31 marca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra

Przedmiotowy budynek, nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków.

7.3 Określające wpływ eksploatacji górniczej

Teren inwestycji nie znajduje się na terenie szkód górniczych.

7.4 Charakter istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Projekt nie wymaga usunięcia drzew.

Na terenie inwestycji nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - zasięg zalewu tzw. wodą „stuletnią” – Q1%.

Projektowana inwestycja nie powoduje zagrożeń dla środowiska naturalnego, zdrowia użytkowników projektowanego obiektu ani obiektów sąsiadujących.

- Zużycie wody na cele bytowo-gospodarcze Q_{maxd} - bez zmian
- Zapotrzebowanie wody do celów p.poż. QP.POŻ. - bez zmian
- Ilość odprowadzanych ścieków socjalno - bytowych - bez zmian
- Emisja zanieczyszczeń gazowych – nie występuje
- Rodzaj wytwarzanych odpadów – odpady komunalne
- Emisja hałasu oraz wibracji i promieniowania – nie występuje

Projektowana inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne. Ze względu na funkcję obiektu szkodliwe emisje hałasu, wibracji czy promieniowania elektromagnetycznego nie występują.

Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, gdyż nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).

Teren inwestycji nie leży w obszarze chronionym Natura 2000.

8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021r. 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 2021r. poz. 1722) ustala się warunki ochrony przeciwpożarowej.

8.1 FUNKCJA BUDYNKU

Funkcja części administracyjnej budynku nie ulegnie zmianie. Funkcja części garażowej zmieni się na administracyjną. W wyniku zmiany sposobu użytkowania jednej z części cały budynek będzie pełnił funkcję administracyjną.

8.2 CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

- Powierzchnia zabudowy - 278,46 m²
- Długość / szerokość - 32,99 m / 14,01m
- Liczba kondygnacji nadziemnych/wysokość - 3,16 ÷ 4,50m/1
- Powierzchnia usługowa/ruchu/użytkowa - 24,71/43,85/152,74 m²
- Powierzchnia netto - 221,30 m² < 500 m²
- Kubatura - 877,28 m³ < 2500 m³

Ze względu na wysokość (liczbę kondygnacji), budynek Powiatowego Inspektoratu Weterynarii, kwalifikuje się do grupy budynków niskich (N).

8.3 CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻENIA POŻAROWEGO, PARAMETRY MATERIAŁÓW NIEBEZPIECZNYCH POŻAROWO, ZAGROŻENIA W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB CHARAKTERYSTYKĘ POŻARÓW PRZYJĘTYCH DO CELÓW PROJEKTOWYCH

W budynku nie przewiduje się składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo w rozumieniu przepisów przeciwpożarowych tj. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r. Nr 109, poz. 719).

8.4 ODLEGŁOŚĆ OD OBIEKTÓW SĄSIADUJĄCYCH, WARUNKI USYTUOWANIA

Budynek istniejący - w wyniku realizacji projektu odległość od obiektów sąsiadujących, warunki usytuowania nie ulegną zmianie.

8.5 ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARÓW

Zgodnie z § 3. ust. 1. pkt. 2) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. nr 124, poz. 1030) dla budynku PIW nie jest wymagane zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

8.6 DOJAZD POŻAROWY

Zgodnie z § 12. ust. 1. pkt. 2) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. nr 124, poz. 1030) dla budynku PIW nie jest wymagana droga pożarowa o utwardzonej nawierzchni, umożliwiająca dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku.

Dojazd pożarowy w stanie istniejącym zapewnia droga wewnętrzna o nawierzchni utwardzonej kostką betonową, umożliwiająca dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku. W wyniku realizacji projektu dojazd pożarowy nie ulegnie zmianie.

9. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesów osób trzecich. Ochrona interesów osób trzecich w projekcie obejmuje w szczególności:

- zapewnienie wszystkich dotychczasowych dojazdów i dojazdów do sąsiednich nieruchomości i obiektów budowlanych,
- uzgodnienie warunków zajęcia terenu na czas trwania robót z właścicielami terenów,
- użyte materiały do budowy nie zawierają środków chemicznych szkodliwych dla środowiska,
- należy ograniczyć do minimum pracę sprzętu emitującego hałas

10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Zgodnie z Art. 3 ust. 20) ustawy Prawo budowlane, przez obszar oddziaływania obiektu: należy rozumieć „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu”.

Przebudowa budynku Powiatowego Inspektoratu Weterynarii ze zmianą sposobu użytkowania części garażowej na administracyjną w Zielonej Górze, przy ul. Browarnej 4 na działkach 338/3, 338/5, jedn. ewidencyjna 086201_1 Zielona Góra, obręb ewidencyjny 0029 Zielona Góra, województwo lubuskie, nie powoduje uciążliwości wynikających z hałasu, zanieczyszczenia wody czy powietrza. Analiza oddziaływania projektowanej przebudowy budynku Powiatowego Inspektoratu Weterynarii ze zmianą sposobu użytkowania części garażowej na administracyjną, na jego otoczenie:

- oddziaływanie projektowanego budynku w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu - ze względu na zgodność zamierzenia budowlanego z postanowieniami obowiązującego Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – **nie występuje**.
- oddziaływanie projektowanego budynku (projekt nie wywołuje ograniczeń) w zakresie lokalizacji zabudowy i urządzeń budowlanych - ze względu na zgodność zamierzenia budowlanego z postanowieniami obowiązującego Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - **nie występuje**.
- oddziaływanie projektowanego budynku (projekt nie wywołuje ograniczeń) w ograniczenia w zabudowy terenów w otoczeniu - ze względu na zgodność zamierzenia budowlanego z postanowieniami obowiązującego Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - **nie występuje**.
- oddziaływanie projektowanego budynku na środowisko, zgodnie z § 2. ust. 1. i § 3. ust. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839) nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - **jest nieznaczące i nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko**.
- oddziaływanie projektowanego budynku w zakresie bezpieczeństwa pożarowego - ze względu na zgodność projektu z § 207. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - **nie występuje**.
- oddziaływanie projektowanego budynku w zakresie bezpieczeństwa sanitarnego i ochrony zdrowia - ze względu na zgodność projektu z § 11. ust. 1. i 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - **nie występuje**.
- oddziaływanie projektowanego budynku w zakresie przesłaniania i zacieniania - ze względu na odpowiednie usytuowanie budynku w stosunku do stron Świata, jego wysokość oraz zgodność projektu z § 57. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - **nie występuje**.

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji nie wykracza poza granice działek we władaniu Inwestora 338/3, 338/5, jedn. ewidencyjna 086201_1 Zielona Góra, obręb ewidencyjny 0029 Zielona Góra, województwo lubuskie.

11. UWAGI KOŃCOWE

Prace prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej z zachowaniem rygorów technologicznych. W przypadku znaczącej różnicy rzeczywistych warunków realizacji od projektowanych, roboty budowlane wstrzymać i zawiadomić nadzór autorski.

Dopuszcza się zamianę zastosowanych w projekcie materiałów na inne, równoważne, pod warunkiem zachowania wszystkich parametrów technicznych i walorów estetycznych. Poszczególne grupy rozwiązań zamiennych muszą być spójne i kompatybilne technologicznie i materiałowo. Wszelkie niejasności wyjaśnić z projektantem w ramach nadzoru autorskiego. Projektowana inwestycja nie będzie miała ujemnego wpływu na środowisko naturalne.

Opracowały:

mgr inż. arch. Elżbieta Matkowska

mgr inż. arch. Mariola Antonowicz