



Piotr Matysiak
ul. Zofii Ryblewskiej - Cichońskiej 8b/4
63-900 Rawicz

Egzemplarz:

03

P R O J E K T ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO:	PRZEBUDOWA CZĘŚCI POMIESZCZENIA DYDAKTYCZNEGO NA SERWEROWNIĘ (KAT. IX)
LOKALIZACJA OBIEKTU BUDOWLANEGO:	ul. Wały J. Dąbrowskiego 29; 63-900 Rawicz CZEŚĆ DZ. EWID NR 216/1 Obręb: 0001 Rawicz Jedn. ewid.: 302205_4 Rawicz
INWESTOR:	Powiat Rawicki
ADRES INWESTORA:	ul. Rynek 17 63-900 Rawicz

ARCHITEKTURA

AUTOR PROJEKTU:	MGR INŻ. ARCH. PIOTR KOŃSKI Nr ewid. upraw. WP-OIA/OKK/UpB/26/2007 specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń	
-----------------	---	--

RAWICZ – 05.12.2025r.

ZAWARTOŚĆ TECZKI :

1. Strona tytułowa	A.1
2. Spis treści	A.2
3. Dokumenty formalnoprawne	
3.1. Kopie uprawnień budowlanych i kopie zaświadczenia o przynależności do PIIB	A.3
3.2. Oświadczenie projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej	A.4
4. Projekt zagospodarowania działki	A.5-A.10
Część opisowa	A.5-A.9
4.1. PRZEDMIOT INWESTYCJI	A.5
4.2. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	A.5
4.3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	A.5-A.6
4.4. INFORMACJE OGÓLNE	A.6
4.5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI DZIAŁKI	A.6
4.6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	A.6-A.8
4.7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	A.9
4.8. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	A.9
Część rysunkowa	A.10
Rys nr 1 Projekt zagospodarowania działki	A.10

3.1. KOPIE UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH ORAZ KOPIE ZAŚWIADCZEŃ O PRZYNALEŻNOŚCI DO PIIB

Wszyscy Projektanci figurują na liście Centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane wobec czego do opracowania nie dołączono kopii uprawnień Projektantów.

**3.2. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA O SPORZĄDZENIU PROJEKTU ZGODNIE
Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ**

Rawicz, 05-12-2025r.

O Ś W I A D C Z E N I E

projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania działki zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Po zapoznaniu się z przepisami:
art. 34 ust.3d pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zmianami),

Oświadczam, że projekt zagospodarowania działki opracowany dla:

**Powiatu Rawickiego
ul. Rynek 17
63-900 Rawicz**

dotyczący:

**PRZEBUDOWY CZĘŚCI POMIESZCZENIA DYDAKTYCZNEGO NA SERWEROWNIĘ
CZEŚĆ DZ. EWID NR 216/1
Obręb: Rawicz
Jedn. ewid.: Rawicz**

sporządziłem zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Świadomy odpowiedzialności karnej za podanie w niniejszym oświadczeniu nieprawdy, zgodnie z art. 233 Kodeksu karnego, potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zamieszczonych powyżej.

ARCHITEKTURA		
AUTOR PROJEKTU:	MGR INŻ. ARCH. PIOTR KOŃSKI Nr ewid. upraw. WP-OIA/OKK/UpB/26/2007 specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń	

4. OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

4.1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Działka o nr ewidencyjnym 216/1, położona w obrębie Rawicz jest własnością Powiatu Rawickiego z siedzibą w Rawiczu przy ul. Rynek 17.

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa części pomieszczenia dydaktycznego na serwerownię. Zgodnie z Załącznikiem do Ustawy Prawo Budowlane (Kategorie obiektów budowlanych) w/w obiekt zakwalifikowano do „IX” kategorii.

Z uwagi na niewielki zakres robót i prostą konstrukcję elementów nośnych oraz brak w opracowaniu elementów konstrukcyjnych o wysokości jednej kondygnacji większej niż 6m lub rozpiętości większej niż 12m niniejszy projekt nie wymaga opinii sprawdzającego w rozumieniu art. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.).

4.2. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Działka jest zabudowana budynkiem szkolnym, budynkiem mieszkalnym oraz salą gimnastyczną. Działka jest w pełni uzbrojona oraz częściowo utwardzona, teren działki płaski o spadku do 5%.

4.3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Projektując obiekt jak i jego zagospodarowanie trzymano się ściśle przepisów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

OPIS OGÓLNY

Dostępność do działki zapewniona jest z istniejącego zjazdu od strony południowej – z działki nr 2871 (ul. Wały Jarosława Dąbrowskiego). Na działce oprócz przedmiotowego obiektu, znajdują się budynek mieszkalny oraz sala gimnastyczna. Na działce znajdują się utwardzenia nieprzepuszczalne dla wód deszczowych z kostki betonowej, w trakcie realizacji zadania zostaną częściowo utwardzone tereny zielone działki. W części północnej działki znajdują się tereny zielone porośnięte zielenią niską oraz boisko przyszkolne.

ZIELEŃ

Część działki stanowi zieleń ogrodowa oraz utwardzenia. Wokół obiektu nie występują drzewa i krzewy, w związku z tym nie zachodzi konieczność prowadzenia wycinki roślinności.

MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH

Miejsca gromadzenia odpadów stałych nie ulegnie zmianie i będzie znajdować się w części zachodniej działki.

UTWARDZENIA

Istniejące utwardzenia wykonano jako nieprzepuszczalne dla wód deszczowych, tzn. chodniki, ciągi piesze z kostki betonowej. Pozostałą część projektu zagospodarowania zajmie zieleń.

URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTEM, SPOSÓB ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW, PARAMETRY TECHNICZNE UZBROJENIA TERENU

Działka jest w pełni uzbrojona. Nie projektuje się dodatkowych przyłączy sieci.

UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI, UKŁAD KOMUNIKACYJNY, SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Obiekt zlokalizowany jest w centralnej części działki.

Dostępność pieszka i kołowa zrealizowana jest od strony południowej poprzez istniejący zjazd.

4.4. INFORMACJE OGÓLNE

- 1) Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - warunki określono w punkcie 4.2
- 2) Przedmiotowa działka stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako Bi.
- 3) Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze
- 4) Przedmiotowa działka nie znajduje się na terenach wpływów eksploatacji górniczych.
- 5) Przedmiotowa działka jest wpisana do rejestru zabytków i jest objęta ochroną konserwatorską. Teren inwestycji znajduje się na obszarze Zespołu dawnego Seminarium Nauczycielskiego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 809/Wlkp/A decyzją z dnia 17 sierpnia 2010r. i podlega ochronie podlega ochronie konserwatorskiej. Wykonanie prac na tym obszarze wymaga uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków.
- 6) Planowana inwestycja nie będzie miała niekorzystnego oddziaływania na środowisko naturalne oraz higienę i zdrowie użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i ich otoczenia.

4.5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁKI NR 216/1

Lp.	Rodzaj terenu	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [%]
1	Powierzchnia działki objęta opracowaniem	bez zmian- 5088,00	100
2	Teren zabudowany: - zabudowa istniejąca	bez zmian- 999,00	19,63
3	Utwardzenia	bez zmian- 3592,00	70,60
4	Zieleń ogrodowa	bez zmian- 497,00	9,77

4.6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

A.1. Analiza oddziaływania obiektów kubaturowych w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu.

1.1. Przekształcenie powierzchni terenu i gleby - w wyniku realizacji projektowanego przedsięwzięcia nie zostanie wykonana nowa zabudowa. Inwestycja nie spowoduje zmiany ukształtowania terenu.

1.2. Gleby i ziemia - nie przewiduje się możliwości zanieczyszczenia gleby bądź powierzchni ziemi na skutek prowadzonej działalności. Nie zostaną przekroczone standardy jakości gleb określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi.

1.3. Formy i obiekty podlegające ochronie - przedsięwzięcie realizowane będzie poza obszarami wymagającymi ochrony przyrodniczej, jak również poza strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych. Inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na obszary i obiekty o szczególnych walorach przyrodniczych.

1.4. Gospodarka wodno - ściekowa

1.4.1. Instalacja wodociągowa - nie dotyczy (§31 WT - nie dotyczy)

1.4.2. Ścieki przemysłowe i ścieki bytowe- ścieki bytowe nie będą powstawały w projektowanym obiekcie (§36 WT - nie dotyczy)

1.4.3. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane na własny teren nieutwardzony.

1.5. Uciążliwość akustyczna

Projektowane przedsięwzięcie nie będzie stanowić nadmiernej uciążliwości dla środowiska pod względem emisji hałasu.

1.6. Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego

Emisja substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne związana będzie z pojazdami korzystającymi z przedmiotowej nieruchomości. Zanieczyszczenia motoryzacyjne emitowane są z bardzo niskich źródeł. Ponadto ich uciążliwość zlokalizowana jest w odległościach nieprzekraczających kilkudziesięciu centymetrów od punktu emisji, przy czym wyższe wartości tych stężeń szybko maleją do wartości nieistotnych.

W związku z powyższym uciążliwość pojazdów będzie nieznaczna i nie przewiduje się negatywnego wpływu emitowanych zanieczyszczeń na środowisko.

1.7. Gospodarka odpadowa

Wytworzone na terenie przedsięwzięcia odpady magazynowane będą selektywnie w pojemnikach a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom, do dalszego zagospodarowania. Na działce wydzielono miejsce składowania odpadów stałych z zachowaniem odległości ujętych w §23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1.8. Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe

Projektowana przebudowa nie wpływa na warunki ewakuacji z istniejącego budynku. Spełnione są zatem warunki określone w §271, §272 i §273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1.9. Analiza projektowanego obiektu w zakresie Ustawy o drogach publicznych

Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego (Art. 35 Ustawy) uzgodniono na etapie procedowania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W pasie drogowym nie będą dokonywane czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego (zgodnie z Art.39 Ustawy).

Obiekt usytuowany wg. załącznika graficznego. (zgodnie z Art.43 Ustawy).

A.2. Analiza oddziaływania obiektów kubaturowych w zakresie bryły.

Przesłanianie - obiekt nie spowoduje przesłaniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach na działkach sąsiednich, (brak obiektów w odległości przesłaniania). Są zatem spełnione warunki zawarte w §13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zacienianie - obiekt nie będzie powodował zacieniania pomieszczeń w żłobkach, przedszkolach, szkołach oraz placach zabaw, ponieważ w odległości przesłaniania brak jest otworów okiennych.

Planowana inwestycja nie będzie również wpływała na budynki mieszkalne, które są zlokalizowane na działkach sąsiednich w odległości przekraczającej możliwą odległość zacieniania. Są zatem spełnione warunki zawarte w §60 oraz §40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Po realizacji inwestycji, na sąsiednich działkach będzie możliwa budowa obiektów o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji, zgodnych z zagospodarowaniem przestrzennym.

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

C.

Lp.	Podstawa formalno-prawna	Analiza
1.	§12 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.1
2.	§13 §40, §60 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.2.
3.	§18,19 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.1
4.	§23 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.7
5.	§31 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.4.1
6.	§36 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.4.2
7.	§271 §272 §273 warunków technicznych	Analiza w punkcie A.1.8
8.	Ustawa z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych	Analiza w punkcie A.1.9.
9.	Art. 5.1 prawa budowlanego	Projekt budowlany opracowano z zachowaniem podstawowych wymagań zawartych w Art.5.1 prawa budowlanego (analiza w punkcie A.1.)
10.	Ustawa z dnia 14 grudnia o odpadach	Analiza w punkcie A.1.
11.	Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne	Analiza w punkcie A.1.
12.	Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Analiza w punkcie A.1.
13.	Rozporządzenie MŚ z dnia 13 września 2012r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu	Analiza w punkcie A.1.
14.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych	Opracowano informację dotyczącą planu BIOZ (w części C projektu budowlanego)

Stwierdza się, że zasięg uciążliwości oraz obszar oddziaływania inwestycji obejmie swoim zasięgiem działkę nr 216/1 na której będzie realizowana inwestycja.

4.7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Przygotowanie obiektu i terenu do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych:

Dla obiektu nie jest wymagana droga pożarowa zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 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 z 2009, poz. 1030).

Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru zostanie zapewniona z istniejącej sieci wodociągowej w ramach istniejącej zabudowy jednostki osadniczej. Wymagana ilość wody do celów p.poż wynosi 10dm³/s. Sieć zlokalizowana jest na działce objętej przedmiotem inwestycji. Do obiektu nie jest wymagana droga pożarowa o utwardzonej nawierzchni.

Reszta szczegółowych elementów związanych z warunkami ochrony przeciwpożarowej związanych z samym budynkiem została przedstawiona w dalszej części opracowania (w części pt.: Projekt Architektoniczno – Budowlany).

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

Nie dotyczy.