



PRACOWNIA
PROJEKTOWO INWESTYCYJNA
Robert Mendyka

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
DZIAŁA 08. 01. 2025.
ZNAK AR.640.221.2024
nr 3/2025

STRONA TYTUŁOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTOR	Powiat Przemyski Pl. Dominikański 3 37-700 Przemyśl				
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Zagospodarowanie skarpy oraz terenu przy Pl. Dominikańskim 3 w Przemyślu				
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	Przemyśl; 1118/1 Kategoria obiektu budowlanego: IX				
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Identyfikator działek: 186201.0207.1118/1				
ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANÝCH	ZAKRES OPRACOWANIA	DATA OPRAC.	PODPIS
Projektant	mgr inż. arch. Anna Szyk	do projektowania bez ograniczeń w specjalności ARCHITEKTONICZNEJ nr uprawnień: 4/PKOKK/2016	Architektura	Listopad 2024	



SPIS TREŚCI

Projekt architektoniczno-budowlany – strona tytułowa	1
Spis treści	2
Oświadczenie projektantów.....	3
Uprawnienia budowlane oraz zaświadczenie przynależności do izby projektantów / sprawdzających.....	3a-b
Opis do projektu zagospodarowania działki	4
1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia.....	5
2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.....	5
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu	5
4. Zestawienie	6
5. Informacje i dane	6
6. Warunki ochrony p.poż	9
7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych	9
8. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu	9
Rysunki – Projekt zagospodarowania terenu	12



PRACOWNIA
PROJEKTOWO INWESTYCYJNA
Robert Mendyka

OŚWIADCZENIE projektantów/sprawdzających

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późniejszymi zmianami)

oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu:

Zagospodarowanie skarpy oraz terenu przy Pl. Dominikańskim 3 w Przemyślu
(nazwa projektu budowlanego)

Pl. Dominikański 3 37-700 Przemyśl
(adres zamierzenia budowlanego)

Dz. nr ewid. 1118/1 Obręb: Przemyśl 0207;
Jedn. ewid.: Przemyśl [186201_1]
(dane ewidencyjne działek)

Listopad 2024
(data sporządzenia projektu)

Powiat Przemyński; Pl. Dominikański 3; 37-700 Przemyśl
(inwestor – imię i nazwisko* nazwa*)

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej

STANOWISKO I BRANŻA	NAZWISKO I IMIĘ	NR UPRAWNIEŃ I NR CZŁONKOWSKI IZBY	PODPIS I PIECZĘĆ
PROJEKTANT GŁÓWNY			
Projektant ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Anna SZYK	4/PKOKK/2016 PK-0396	mgr inż. arch. Anna Szyk uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 4/PKOKK/2016, nr ewid.: PK-0396



PRACOWNIA
PROJEKTOWO INWESTYCYJNA
Robert Mendyka

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI



1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia.

Przedmiotem inwestycji jest zagospodarowanie skarpy oraz terenu przy Pl. Dominikańskim 3 w Przemyślu. Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest na części działki nr ewid.; 1118/1; w m. Przemyśl, obręb 0207, jednostka ewidencyjna Przemyśl 186201_1.

Projektuje się:

- Remont nawierzchni placu utwardzonego
- Przebudowę schodów zewnętrznych
- Remont ściany z murkiem budynku przy ulicy Kościuszki 3.
- Instalacja barier zabezpieczających
- Przebudowę części skarpy
- Profilowanie i umocnienie skarpy

2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.

Część działki inwestora nr ewid. 1118/1 znajduje się w m. Przemyśl obręb 0207, jednostka ewidencyjna Przemyśl 186201_1. Teren części działki przeznaczony pod zabudowę posiada dostęp do drogi publicznej (działka nr.1111) poprzez działkę nr 1116.

Przedmiotowa działka obecnie jest zabudowana budynkami Starostwa Powiatu Przemyskiego.

Tereny działek sąsiednich nr 1112, 1115, 1136/1 i 1115 zabudowane budynkami administracji publicznej. Teren działek nr 1123 i 1116 nie są zabudowane.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.

W ramach projektu i pozwolenia na budowę planuję się zagospodarowanie skarpy oraz terenu przy Pl. Dominikańskim 3 w Przemyślu.

- a) **Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym** – zakres opracowania obejmuje urządzenia budowlane tj. wykonanie remontu placu a także instalacja barier zabezpieczających skarpę.
- b) **Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków** nie przewiduje się występowania ścieków kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej instalacji odwodniającej.
- c) **Układ komunikacyjny** – dojazd o szerokości min 3,0 m, opaska budynku, dwa miejsca postojowe o wymiarach 2,5 x 5,0 m oraz ciągi piesze o nawierzchni utwardzonej.
- d) **Sposób dostępu do drogi publicznej** – dostęp z działki do drogi gminnej dz. nr ewid. 1111 w m. Przemyśl poprzez dz. nr ewid. 1116.
- e) **Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu**
Istniejące sieci i urządzenia uzbrojenia terenu:
- sieć energetyczna niskiego napięcia – sieć podziemna
 - sieć kanalizacji sanitarnej,
 - sieć wodociągowa,
 - sieć gazowa,
 - sieć ciepłownicza.
- f) **Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu** – teren części działki w miejscu skarpy porośnięty jest drzewami. Projektuje się przebudowę oraz profilowanie z nasadzenia krzewów wzmacniających skarpę. Teren działki opadający w kierunku północnym. Teren obejmujący inwestycję (dz. nr ewid. 1118/1, obręb Przemyśl) o pow. 0,176 ha został sklasyfikowany jako użytki Bi. Planowana inwestycja nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.



4. Zestawienie.

Zestawienie powierzchni obiektów budowlanych, powierzchni placów, chodników, powierzchni biologicznie czynnej:

Stan istniejący:

Sposób zagospodarowania	Powierzchnia w m ²
Teren zabudowy	00,00
Teren utwardzony	1317,00
Teren biologicznie-czynny (skarpa)	444,00
Razem:	1761,00

Stan projektowany:

Sposób zagospodarowania	Powierzchnia w m ²
Teren zabudowy	0,00
Teren utwardzony	1302,00
Teren biologicznie-czynny(skarpa)	459,00
Razem:	1761,00

5. Informacje i dane.

- a) Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonym:

Uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 14/2021 z dnia 26 marca 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego I” dla działki nr. 1118/1.



Parametr	Ustalenia MPZP	Dane projektowe	Spełnienie ustaleń MPZP
Powierzchnia zabudowy	Nie więcej niż 70%	50%	✓
Powierzchnia biologii czynna	Nie mniej niż 10%	10%	✓

b) Ochrona zabytków:

Działka Inwestora nr 1118/1 jest położona w terenie wpisanym w rejestr zabytków, jest także objęta ochroną konserwatorską. Obszar wpisany w rejestr zabytków to Pl. Dominikański 3 w Przemysłu znak: II -680/9/69 nr. rej. A-619 z 12.02.1969r.

c) Wpływ eksploatacji górniczej na działki:

Teren inwestycji znajduje się na złożu gazu ziemnego „Przemysł -1”. Decyzja Ministra Środowiska znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG z dnia 24.09.2015 r.) – numer w systemie MIDAS GZ 4610. W związku z występowaniem złoża nie ustala się dodatkowych warunków dla planowanej inwestycji.

d) Wpływ inwestycji na środowisko:

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr z 2014r. poz. 1408);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016r. poz. 2183);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409).

Planowane przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko i jego realizacja zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.



Projektowane rozwiązania technologiczne, funkcjonalne i techniczne w ramach obowiązujących przepisów nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i bezpieczeństwo innych obiektów budowlanych znajdujących się w otoczeniu planowanej inwestycji.

Przedmiotowa działka nie znajduje się na terenie NATURA 2000 ani na żadnym obszarze żadnej formy ochrony przyrody. Nie występują tu także gatunki podlegające ochronie roślin, zwierząt i grzybów, o których mowa w/w rozporządzeniach.

6. Warunki ochrony p.poż.

Przedmiot opracowania nie jest budynkiem, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. -Prawo budowlane, lecz budowlą, zgodnie z art. 3 ust. 3 ww. ustawy. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 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 obiekt budowlany inny niż budynek, przeznaczony do użyteczności publicznej, w którym przewiduje się przebywanie w strefie pożarowej poniżej 50 osób nie ma konieczności zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem.

7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Nie dotyczy.

8. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu

- 1. Podstawa prawna sporządzenia:** art. 20 ust. 1 pkt 1c i art. 34 ust. 3 pkt 1e ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682).
- 2. Projektowany obiekt:** Zagospodarowanie skarpy oraz terenu przy Placu Dominikańskim 3 w Przemyślu
- 3. Istniejąca zabudowa działki Inwestora:** na działce Inwestora znajdują się budynki administracji publicznej.



4. **Istniejąca zabudowa działek sąsiednich:** działki sąsiednie zabudowane są budynkami administracji publicznej
5. **Projektowane zagospodarowanie działki:** projektuje się przebudowę skarpy oraz remont nawierzchni placu.
6. **Istniejące uzbrojenie terenu w obrębie inwestycji:** Przez obszar objęty opracowaniem przebiega sieć: energetyczna, kanalizacji sanitarnej, wodociągowa, gazowa, ciepłownicza.
7. **Lokalizacja projektowanego obiektu:** nie dotyczy.
8. **Ustalenia z zakresu planowania przestrzennego:** teren inwestycji znajduje się w obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 14/2021 z dnia 26 marca 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego I”
9. **Przewidywany wpływ projektowanych budynków wraz urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi na tereny sąsiednie:** Nie dotyczy.
10. **Określenie obszaru oddziaływania:** obszar inwestycji mieści się w całości na działkach Inwestora nr ewid. 1118/1 w m. Przemyśl, obręb 0207 Przemyśl.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682) pod pojęciem „obszar oddziaływania obiektu” rozumie się teren wyznaczony wokół projektowanego obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym zabudowy, przepisy odrębne o których mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo Budowlane.

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682).

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225).

Usytuowanie obiektów zgodne z §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.



PRACOWNIA
PROJEKTOWO INWESTYCYJNA
Robert Mendyka

Projektowana inwestycja nie należy również do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie emituje szkodliwych czy uciążliwych dla otoczenia substancji, promieniowania jonizującego, pola elektromagnetycznego, hałasów i drgań.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja nie spowoduje niedopuszczalnych ograniczeń w zagospodarowaniu, w tym zabudowy działek sąsiednich oraz nie spowoduje ograniczenia w naturalnym oświetleniu pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi istniejących i planowanych budynków na działkach sąsiednich w ustawowych odległościach o czym mowa w §13.

Projektant:

mgr inż. arch. Anna Szyk
uprawniona budowlana
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr WPK 00000000000000000000, nr ewid. PK-0396