

nazwa elementu projektu budowlanego

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

**Przebudowa wraz z przebudową wewnętrznej instalacji gazowej
budynku Sanatorium „Leliwa” zlokalizowanego
na działce nr 434 przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 2
w Rymanowie-Zdroju**

adres:	ul. Stanisława Wyspiańskiego 2, 38-481 Rymanów-Zdrój
kategoria:	XI
jednostka i obręb ewid.:	180708_5.0014.434, obręb Rymanów-Zdrój
numery działek	434

INWESTOR

nazwa:	"Uzdrowisko Rymanów" S.A.
adres:	ul. Zdrojowa 48, 38-481 Rymanów-Zdrój

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA

nazwa:	Ekologika Sebastian Bogusz,
adres:	ul. Grodzka 72/16, 38-400 Krosno

projektant główny, zakres opracowania: architektura, zagospodarowanie

Imię i nazwisko	nr uprawnień	specjalność	data	podpis
mgr inż. arch. Sebastian Bogusz	1/PKOKK/2018	architektoniczna	15.06.2025	

projektant sprawdzający, zakres opracowania: architektura, zagospodarowanie

Imię i nazwisko	nr uprawnień	specjalność	data	podpis
mgr inż. Witold Żukowski	RZ/A-17/2011	architektoniczna	15.06.2025	

Dokumentacja zawiera kolejno ponumerowanych stron:

Egzemplarz nr

I

Miejsce i data opracowania:

Krosno 15.06.2025

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

1	Prawo Budowlane i przepisy techniczno budowlane
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rymanów-Zdrój
3	USTAWA z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej
4	USTAWA z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami
4	Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 9 marca 2000 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia, urządzenia i sprzęt medyczny, służące wykonywaniu indywidualnej praktyki lekarskiej, indywidualnej specjalistycznej praktyki lekarskiej i grupowej praktyki lekarskiej.
4	Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą
5	Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 2 lutego 2011 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej
6	Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 30 września 2024 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego.
7	DECYZJA pozwolenia na budowę NR 587/2025 znak ABS.6740.8.48.2025.AM2 z dnia 2025-10-10 dla przebudowy budynku znajdującego się na przedmiotowej działce.

1	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
----------	---

	Strona tytułowa,	str. 1,2
	Spis treści	str. 3
1.1-1.8	Część opisowa	str. 4-15
1.1	Oświadczenie i dokumenty projektantów	str. 4-5
1.2	Przedmiot zamierzenia budowlanego	str. 6
1.3	Istniejący stan zagospodarowania działki	str. 6
1.4	Projektowane zagospodarowanie działki	str. 6
1.5	Zestawienie danych charakterystycznych w odniesieniu do zapisów mpzp przemysłowa IV ul. Batorego	str. 6
1.6	Informacje i dane o ograniczeniach, zakazach i ochronie terenu	str. 7
1.7	Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej	str. 7
1.8	Informacja o obszarze oddziaływania	str. 7-10
1.9	Część rysunkowa	str. 10-11
	PZD1	str. 11

1.1	OŚWIADCZENIE
------------	---------------------

Ja niżej podpisany, jako projektant, w rozumieniu art. 20 i 21 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. 2013 poz. nr 1409 z późniejszymi zmianami) oświadczam że projekt budowlany:

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	
Przebudowa wraz z przebudową wewnętrznej instalacji gazowej budynku Sanatorium „Leliwa” zlokalizowanego na działce nr 434 przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 2 w Rymanowie-Zdroju	
adres:	ul. Stanisława Wyspiańskiego 2, 38-481 Rymanów-Zdrój
kategoria:	XI
jednostka i obręb ewid.:	180708_5.0014.434, obręb Rymanów-Zdrój
numery działek	434

INWESTOR	
nazwa:	"Uzdrowisko Rymanów" S.A.
adres:	ul. Zdrojowa 48, 38-481 Rymanów-Zdrój

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA	
nazwa:	Ekologika Sebastian Bogusz,
adres:	ul. Grodzka 72/16, 38-400 Krosno

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej

projektant główny, zakres opracowania: architektura, zagospodarowanie				
Imię i nazwisko	nr uprawnień	specjalność	data	podpis
mgr inż. arch. Sebastian Bogusz	1/PKOKK/2018	architektoniczna	15.06.2025	
projektant sprawdzający, zakres opracowania: architektura, zagospodarowanie				
Imię i nazwisko	nr uprawnień	specjalność	data	podpis
mgr inż. Witold Żukowski	RZ/A-17/2011	architektoniczna	15.06.2025	

1.2	Przedmiot zamierzenia budowlanego
------------	--

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest zagospodarowanie terenu w ramach zadania: „Poprawa atrakcyjności turystycznej gmin Rymanów i Iwonicz-Zdrój poprzez modernizację infrastruktury uzdrowskiej i zwiększenie dostępności informacji turystycznej”.

Przedmiotem zgłoszenia są użytkowe elementy małej architektury służące rekreacji codziennej i turystycznej oraz utrzymaniu porządku jak wiata wolnostojąca z ławkami, stołami, koszami do segregacji odpadów, stojaki na rowery, wiata śmietnikowa

Ponadto planuje się nasadzenia rodzimych drzew i krzewów, zmiany w zakresie ciągów pieszo jezdnych, utwardzenia terenu na potrzeby miejsc postojowych, schodów terenowych z poręczami oraz stojącego (naziemnego) zbiornika do gromadzenia.

1.3	Istniejący stan zagospodarowania działki
------------	---

W chwili obecnej działka pozostaje zagospodarowana, zabudowana budynkiem sanatorium Leliwa przeznaczonym do przebudowy wg odrębnej dokumentacji. Działka posiada układ komunikacji pieszej i kołowej z dostępem do drogi publicznej 12.KDd poprzez istniejący zjazd. Na przedmiotowej działce znajdują się sieci uzbrojenia wodnego, kanalizacji sanitarnej, gazowego i elektrycznego.

1.4	Projektowane zagospodarowanie działki
------------	--

- a) projekt nie zakłada zmian w zakresie istniejących przyłączy;
- b) projekt nie zakłada zmian w zakresie odprowadzenia ścieków (do kanalizacji komunalnej);
- c) dojście i dojazd do budynku bez zmian- od strony drogi 12.KDd;
- d) dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd;
- e) na przedmiotowej działce znajdują się sieci uzbrojenia wodnego, kanalizacji sanitarnej, gazowego i elektrycznego- nie przewiduje się zmian w zakresie uzbrojenia;
- f) działka usytuowana na terenie niemal płaskim, na działce występuje zieleń wysoka i średniej wysokości.
- g) projekt przewiduje realizację obiektów małej architektury w tym wiaty rekreacyjnej z ławkami i koszami na śmieci, wiaty na odpady (śmietnik), schodów terenowych z poręczami, utwardzenia terenu w celu realizacji placu manewrowego (20 x 20), miejsc postojowych, stojącego (naziemnego) zbiornika do gromadzenia wody opadowej oraz nasadzenia rodzimych drzew i krzewów. Wg odrębnej procedury zaprojektowano przebudowę znajdującego się na działce budynku sanatorium Leliwa.

1.5	Zestawienie danych charakterystycznych w odniesieniu do zapisów Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego RYMANÓW ZDRÓJ
------------	---

Projekt nie zmienia powierzchni zabudowy, powierzchnia utwardzona oraz powierzchnia biologicznie czynnej zostanie zmieniona głównie z potrzeby dostosowania terenu do wymogów przepisów PPOŻ (w tym w zakresie dróg pożarowych).

Parametr	Istniejący	Projektowany
powierzchnia działki	8458 m ² = 100%	-
powierzchnia zabudowy	482 m ² = 5,7%	bez zmian
powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników,	1 605 m ² = 18,98%	1 828 m ² = 21,61%
powierzchnia biologicznie czynna	6371 m ² = 75,32%	6148 m ² = 72,69%
ilość miejsc postojowych	-	5 w tym 1 dla osób niepełnosprawnych

Zgodnie z zapisami **Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego RYMANÓW ZDRÓJ** wymagane jest zapewnienie nie więcej niż 5.2 miejsca postojowego.

1.6	Informacje i dane o ograniczeniach, zakazach i ochronie terenu
------------	---

- a) projekt został wykonany na podstawie zapisów **Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego RYMANÓW ZDRÓJ**,
- b) obszar jest objęty ochroną konserwatorską- projekt zagospodarowania został pozytywnie zaopiniowany przez WUOZ delegatura Krosno- pismo K-IRN.5152.38.2025.KH z dnia 22/10/2025,
- c) działka leży poza granicami terenów górniczych, na terenach sąsiadującym prowadzona jest eksploatacja podziemnych wód mineralnych,
- d) projektowane rozwiązania nie wpłyną niekorzystnie na zdrowie użytkowników, a proces inwestycyjny planuje się jako bezpieczny dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia. Przewidziano zastosowanie w znaczącej przewadze materiałów pochodzenia naturalnego i naturalnych jak drewno, elementy stalowe, z których odpady mogą być ponownie użyte lub łatwo zutylizowane. Do zminimalizowania negatywnego wpływu inwestycji (tj przebudowy budynku sanatorium Leliwa) realizowanej na przedmiotowej działce w ramach odrębnego postępowania może służyć użycie planowanego nisko-emisyjnego paliwa służącego do obsługi CWU i CU w postaci gazu, dodatkowo planowany jest montaż pompy ciepła), wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła, oraz utwardzenie miejsc postojowych materiałami przepuszczalnymi wodę- (kostka betonowa z szeroką fugą). Projektowane zamierzenie nie narusza przepisów dotyczących ochrony obszarów Natura 2000, nie planuje się działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
 - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar

Natura 2000, lub

3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Ponadto, w ramach inwestycji, przewidziano nasadzenia rodzimych drzew i krzewów.

1.7	Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej terenu w odniesieniu do przebudowy budynku znajdującego się na przedmiotowej działce realizowanej wg odrębnej procedury
------------	--

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej* znajdujący się na działce budynek jest obiektem budowlanym istotnym ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem.

a) informacje o powierzchni zabudowy, kubaturze brutto, wysokości i liczbie kondygnacji

Podstawowe parametry budynku	
powierzchnia zabudowy	482 m ²
powierzchnia wewnętrzna	1 502,35
powierzchnia użytkowa	1350.32 m ²
wysokość	11.93 m
liczba kondygnacji nadziemnych	3- budynek niski
liczba kondygnacji podziemnych	1

W celu określenia wymagań technicznych i użytkowych, ze względu na wysokość budynek zgodnie z § 8. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 Poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. z późn. zm.) [1] kwalifikuje się do budynków wielokondygnacyjnych niskich.

b) Zaprojektowano budynek ZL II (parter, I piętro i poddasze) kategorii zagrożenia ludzi oraz PM (część piwnicy).

c) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy,

klasa odporności pożarowej	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	konstrukcja stropu	ściany zewnętrzne	ściany wewnętrzne	pokrycie dachu
B	R 120	R30	REI 120	REI 120	EI 30	RE 30

d) w budynku oraz przestrzeni zewnętrznej nie będą występować pomieszczenia czy strefy zagrożone wybuchem

e) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe:

Spełnione są wymagania usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe określone w § 271 do 273 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057) [3.2].

-najbliższy budynek oddalony jest o około 77 m na zachód, działka graniczy z parkiem uzdrowskowym od północy i południa, potokiem od wschodu oraz drogą publiczną od zachodu. Odległość od granicy (konturu) lasu wynosi ok. 20 m.

f) budynek posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Wyspiańskiego), istniejąca, wewnętrzna droga pożarowa wymaga rozbudowy (poszerzenia do wartości wymaganych), dojście do obiektu możliwe jest bezpośrednio z drogi publicznej oraz od strony północnej. Drogę pożarową stanowi droga publiczna (ul. Wyspiańskiego) i tereny utwardzone na obszarze Sanatorium będące dojazdem/dojściem do budynku. Minimalna szerokość tych dróg powinna wynosić 4.0 m na odcinku 25.0 m od budynku objętego opracowaniem. Ponadto zaplanowano realizację placu manewrowego o wymiarach 20 x 20 m (na końcu drogi pożarowej).

Droga zapewnia dostęp co najmniej do 30 % obwodu budynku oraz do wyjść ewakuacyjnych.

Jej nachylenie podłużne nie może przekraczać 5%.

W sąsiedztwie budynku znajdują się 3 hydranty zewnętrzne, 1 na działce będącej przedmiotem opracowania w odległości ok. 7 m oraz 2 na działkach sąsiednich w odległości ok 31 m i 52 m. Przewiduje się zabezpieczenie budynku w wodę do zewnętrznego systemu gaszenia pożaru poprzez dwa istniejące hydranty DN80.

Każdy z istniejących hydrantów zewnętrznych musi posiadać wydajność co najmniej 10 dm³/s przy ciśnieniu 0,2 MPa.

Jej nachylenie podłużne nie może przekraczać 5%.

1.8	Informacja o obszarze oddziaływania
-----	-------------------------------------

1.8.1 Podstawa prawna sporządzenia: art. 20 ust. 1 pkt 1c i art. 34 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 poz. 1409 z p. zm.).

1.8.2 Projektowane obiekty:

obiekty małej architektury, istniejący budynek sanatorium “Leliwa” przeznaczony do przebudowy wg odrębnej procedury,.

1.8.3 Istniejąca zabudowa działki inwestora:

działka nr ew. 434 jest obecnie zagospodarowana, zabudowana budynkiem sanatorium Leliwa.

1.8.4 Istniejąca zabudowa działek sąsiednich:

-**działka nr ew. 430**– teren parku uzdrowiskowego,

działka graniczy z terenem inwestycji od strony północnej;

-**działka nr ew. 431**– potok

działka graniczy z terenem inwestycji od strony wschodniej;

-**działka nr ew. 437/1 oraz 437/2**– teren zieleni rekreacyjnej

działka graniczy z terenem inwestycji od strony południowej;

-**działka nr ew. 429**– teren niezabudowany, droga publiczna- ul. Stanisława Wyspiańskiego, w Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczony pod teren dróg publicznych – droga dojazdowa- 12.KDd.

działka graniczy z terenem inwestycji od strony zachodniej;

1.8.5 Projektowane zagospodarowanie działki:

-projektuje się realizację obiektów małej architektury oraz przebudowę budynku sanatorium „Teresa” wg odrębnej procedury, projekt nie zmienia zagospodarowania działki w zakresie zabudowy,

-na przedmiotowym terenie funkcjonuje odpowiedni układ komunikacji wewnętrznej zapewniający możliwość dojścia i dojazdu z drogi publicznej z istniejącym zjazdem publicznym, planuję się zmiany układu w celu dostosowania do wymagań PPOŻ.

1.8.6 Lokalizacja projektowanych obiektów:

-lokalizacja elementów projektowanej inwestycji zawarta jest w niniejszym opracowaniu „Projekt Zagospodarowania Terenu”

-ustalenia z zakresu planowania przestrzennego: dla terenu inwestycji obowiązują przepisy zawarte w wypisie z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ”- projekt wykonano w zgodności z w/w warunkami.

1.8.7 Przewidywany wpływ projektowanej budowy budynków wraz z urządzeniami budowlanymi z nim związanymi na tereny sąsiednie:

-przedmiotowa inwestycja wraz z urządzeniami technicznymi, zapewniającymi możliwość użytkowania budynku zgodnie z przeznaczeniem, spełnia wymagania o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane (...poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich...).

1.8.8 Określenie obszaru oddziaływania:

obszar oddziaływania projektowanej inwestycji obejmuje i zawiera się w terenie działki nr

ew. 434.

Lokalizacja i zakres projektowanej inwestycji zgodna jest z § 12 ust. 3 pkt 1 i § 23 ust. 1 w/w Rozporządzenia oraz z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ”;

Poszanowano, występujące w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnione interesy osób trzecich, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane.

1.8.9 Z przeprowadzonej analizy wynika, że realizacja przedmiotowej inwestycji:

-nie powoduje niedopuszczalnych ograniczeń, w tym potencjalnej zabudowy działek nr ew. 429, 430, 431, 437/1, i 437/2;

-nie powoduje ograniczenia w naturalnym oświetleniu pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w istniejących budynkach;

-nie zmieni panujących w bezpośrednim otoczeniu stosunków wodnych, odprowadzenie wód z połąci dachowych za pomocą rynien i rur spustowych- bez zmian- do istniejącej kanalizacji deszczowej.

Projektowana inwestycja realizowana będzie na podstawie pozwolenia na budowę ze względu na ochronę konserwatorską obiektu.

projektant główny:
mgr inż. arch. Sebastian Bogusz
upr. nr: 1/PKOKK/2018

15.06.2025 podpis

projektant sprawdzający:
mgr inż. arch. Witold Żukowski
upr. nr: Rz/A-17/2011

15.06.2025 podpis

1.9	Część Rysunkowa
-----	-----------------

nr	nazwa	skala
PZD1	Projekt zagospodarowania działki	1:500