



Dział Obsługi Inwestycji, ul. Jagiellońska 60B/23, 25-734 Kielce

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Tytuł opracowania	PROJEKT ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA CAŁOŚCI NA BUDYNEK USŁUGOWY
Inwestor	"Kuczyński" Firma Wielobranżowa 27-552 Baćkowice 17
Adres inwestycji	27-552 BAĆKOWICE 17
Numer działki	dz. nr ewid. 176/21; 176/34; obręb 0001
Jednostka projektowa	DZIAŁ OBSŁUGI INWESTYCJI, UL. JAGIELLOŃSKA 60B/23, 25-734 KIELCE

Branża	Imię i nazwisko		nr uprawnień	data	podpis
Architektura	Projektował	mgr inż. arch. Bartosz Bernacki	upr. w spec. architektonicznej 195/SWOKK/2014	11.2018	
	Sprawdziła	mgr inż. arch. Anna Bojar-Bernacka	upr. w spec. architektonicznej 175/SWOKK/2013	11.2018	

**PROJEKT ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA CAŁOŚCI NA BUDYNEK USŁUGOWY**

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dz. nr ewid. 176/21; 176/34, obręb 0001, 27-552 Baćkowice 17

OPIS TECHNICZNY

1. DANE OGÓLNE	31
1.1. Inwestor	31
1.2. Projektant	31
1.3. Podstawa opracowania	31
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	31
3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	32
4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	32
4.1. Mała architektura	33
4.2. Komunikacja.....	33
4.3. Środowisko.....	33
5. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI W STOSUNKU DO MPZP	33
6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	34
7. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO	34
8. PRZYŁĄCZA DO BUDYNKU	34
Instalacja hydrantowa.....	34
9. KOLIZJE BUDYNKU Z SIECIAMI	34
10. ZACIENIANIE , NASŁONECZNIE, PRZESŁANIANIE.....	35
11. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU NA OTOCZENIE	35
12. UWAGI KOŃCOWE.	36

**PROJEKT ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO
ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA CAŁOŚCI NA BUDYNEK USŁUGOWY**

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dz. nr ewid. 176/21; 176/34, obręb 0001, 27-552 Baćkowice 17

1.DANE OGÓLNE

1.1. Inwestor

Kuczyński" Firma Wielobranżowa; 27-552 Baćkowice 17

1.2. Projektant

Dział Obsługi Inwestycji, 25-734 Kielce, ul. Jagiellońska 60b/23

1.3. Podstawa opracowania

- Umowa i uzgodnienia z Inwestorem.
- Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baćkowice zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/130/08 Rady Gminy Baćkowice z dnia 30 grudnia 2008 roku [MPZP]
- Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
- Zatwierdzona koncepcja architektoniczna wraz z technologią.
- Wiedza techniczna, obowiązujące normy normatywy i przepisy.

2.PRZEDMIOT OPRACOWANIA

- Dokumentacja stanowi **projekt zagospodarowania terenu** dla planowanej inwestycji.
- Przedmiotowa inwestycja polegać będzie na **rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego ze zmianą sposobu użytkowania całości na budynek usługowy**, oraz instalacjami wewnętrznymi (wodno-kanalizacyjną, c.o., gazową, elektryczną i wentylacji mechanicznej w rozbudowywanej części) i infrastrukturą techniczną:
- placu utwardzonego,
- miejsc postojowych,
- zieleni,
- zjazdem publicznym z drogi powiatowej (zjazd będzie procedowany w formie zgłoszenia),
- **przyłącza istniejące nie ulegają przebudowie,**
- **projektuje się nową instalację zewnętrzną kanalizacji sanitarnej od studzienki znajdującej się na terenie inwestycji,**
- Przedmiotowa inwestycja przeprowadzona będzie na działkach o nr ewid. 176/21 i 176/34 położonych w Baćkowicach. Na przedmiotowym terenie obowiązuje MPZP.
- W skład dokumentacji wchodzi projekt architektoniczno-budowlany budynku.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

- Przedmiotowa działka jest działką budowlaną z dostępem do drogi publicznej – droga powiatowa. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w centralnej części działki, część rozbudowywana znajduje się w północnym obszarze działki. Na działce, w obszarze inwestycji nie ma drzew ani krzewów. Podczas realizacji inwestycji nie planuje się wycinki drzew o wartości przyrodniczej.
- Na terenie działki znajduje się budynek mieszkalny, który objęty jest poniższym opracowaniem.
- Teren działki jest ogrodzony ze wszystkich stron. Poziom terenu w granicach inwestycji ze spadkiem w kierunku południowym.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI .

- Na działce planowana jest rozbudowa budynku mieszkalnego o pomieszczenia stacji kontroli pojazdów, a także zmiana sposobu użytkowania całości budynku mieszkalnego na funkcję usługową.
- **Budynek posiada przyłącza do sieci wod-kan i elektroenergetycznej, które nie podlegają zmianom i nie są przedmiotem niniejszego opracowania.**
- Spadki na terenie należy ukształtować od budynku. Wokół budynku – w miejscach gdzie nie ma chodników i wjazdów należy wykonać opaskę np. ze żwiru lub kostki betonowej – szerokość opaski min. 0,30m ze spadkiem min. 0,5% w kierunku od budynku. Wszystkie nawierzchnie utwardzone wykonać np. z kostki betonowej gr. 8cm – na odpowiednim, przewidzianym normami podłożu.
- Przy wjeździe na teren działki, od strony drogi powiatowej (strona wschodnia) projektuje się miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 8 stanowisk w tym jedno dla osób niepełnosprawnych. Ponadto wydzieli się utwardzone stanowisko zewnętrzne o wymiarach 8,50x10,50m służące do kontroli pojazdów.
- Projektowana rozbudowa oddziałuje na sąsiednią działkę budowlaną 176/29. Odległość od granicy z działką od strony północnej wynosi ok. 3,15m (projektowany budynek ze ścianą bez okien i otworów). Od strony zachodniej budynek znajduje się w odległości 4,00m od granicy działki i 13,00m od istniejącego budynku na działce sąsiedniej. Od strony południowej odległości od budynków istniejących nie ulegają zmianie. Od strony wschodniej działka sąsiaduje z działką drogową.
- Zero geodezyjne projektowanej rozbudowy - części budynku przeznaczonej na Stację Kontroli Pojazdów ustalone zostało na poziomie **312,65 m n.p.m.** i znajduje się min. 0,05 m powyżej poziomu terenu wokół budynku.
- Szczegółowe informacje dotyczące projektowanego budynku zawarte są w wielobranżowej dokumentacji projektowej.
- Działka posiada bezpośredni dostęp do infrastruktury zewnętrznej potrzebnej do użytkowania projektowanego budynku. Dojazd na działkę będzie realizowany poprzez zjazd publiczny (istniejący oraz projektowany niebędący częścią niniejszego opracowania).
- Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie podlega ochronie w świetle przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Nieruchomość położona jest poza terenami górnictwami.

- Zgodnie z Ustawą z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych z późn. zmianami grunty na których planowana jest inwestycja nie należą do gruntów wymagających wyłączenia z produkcji rolnej. Działka jest oznaczona w ewidencji gruntów symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane.

4.1. Mała architektura

Śmietnik na odpady stałe zlokalizowany we wschodniej części działki, przy miejscach postojowych. Na śmietnik przeznaczono powierzchnię do 1m².

4.2. Komunikacja

Układ nawierzchni przy budynku zaprojektowano tak, by w trakcie nawalnych deszczy umożliwić grawitacyjne odprowadzenie wód opadowych na teren zielony działki. Nawierzchnia projektowanego parkingu i miejsc manewrowych zostanie wykonana z elementów rozbiegających.

Budynek nie wymaga doprowadzenia dróg pożarowych.

4.3. Środowisko

Na terenie urządzono ponad 25% powierzchni jako biologicznie czynnej.

Planowana inwestycja nie będzie niekorzystnie wpływała na otoczenie i środowisko.

Teren inwestycji nie znajduje się na terenie chronionym.

Budynek nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI W STOSUNKU DO MPZP

- | | | |
|--|----------------------------|-------------------|
| • Powierzchnia biologicznie czynna | wg MPZP - min 25% | 28,8 % |
| • Wysokość zabudowy usługowej | wg MPZP - max 15m | 10,4m (bez zmian) |
| • Wysokość elewacji zabudowy usługowej | wg MPZP - max 9m | 8,8m (bez zmian) |
| • Ilość kondygnacji | wg MPZP - max 3 | 3 (bez zmian) |
| • Kąt nachylenie połaci dachowych | wg MPZP – 35o-45o | 43o (bez zmian) |
| • Geometria dachu | dwuspadowy | dwuspadowy |
| • Ilość miejsc postojowych dla sam. os. | 1 m.p./50m ² PU | 8 m.p. |
| • Wskaźnik gęstości zabudowy działki | wg MPZP – do 50% | 24,7% |
| • Linia zabudowy od strony wschodniej (drogi powiatowej) | | ok. 15,5 m |
| • Szerokość elewacji frontowej od strony wschodniej | | 13,64 m |
| • Zakres rzeczowy inwestycji – realizacja rozbudowy budynku istniejącego o dwukondygnacyjną część stacji kontroli pojazdów oraz ośmiu miejsc postojowych na terenie, nawierzchni utwardzonej oraz infrastruktury technicznej – w ramach terenu objętego wnioskiem (zgodnie z MPZP) | | |

6.ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

l.p	Nazwa	pow./ilość realna	jedn.	procent
1	ilość miejsc postojowych wymaganych	7	szt.	
2	ilość projektowanych/istniejących miejsc postojowych	8	szt.	
3	pow. zabudowy istniejącej	189,65	m ²	
	pow. zabudowy projektowanej	74,41	m ²	
	całkowita pow. zabudowy	264,06	m²	24,7%
4	całkowita pow. biologicznie czynna	308,00	m²	28,8%
5	pow. utwardzona	497,94	m²	46,5%
6	pow. działki w granicy opracowania	1070 ,00	m²	100,0%

7.ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Projektowany budynek nie będzie niekorzystnie oddziaływał na otoczenie i/lub środowisko.

Dla wykonania całej inwestycji, posadowienia budynku na czas robót nie zakłada się odwodnienia wykopów budowlanych.

Przy inwestycji do urządzeń kanalizacyjnych nie będą odprowadzane ścieki przemysłowe zawierające substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, które są określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska „w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego” Zgodnie z Art.389 i Art.394 Ustawy Prawo Wodne pozwolenie lub zgłoszenie wodnoprawne dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane.

8.PRZYŁĄCZA DO BUDYNKU

Budynek istniejący posiada wszystkie niezbędne przyłącza. Planuje się budowę dodatkowej zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do istniejącej studzienki na terenie inwestycji. Przyłącza nie są przebudowywane.

Instalacja hydrantowa

W odległości do 75,0m znajduje się co najmniej 1 hydrant H80 zapewniający wodę do celów pożarowych. Hydranty wewnętrzne dla planowanej inwestycji nie są wymagane.

9.KOLIZJE BUDYNKU Z SIECIAMI

Nie występują kolizje z istniejącymi sieciami.

10.ZACIENIANIE , NASŁONECZNIE, PRZESŁANIANIE

Wykonano analizę zacieniania i nasłonecznienia. Projektowana zabudowa nie ogranicza wymaganego, naturalnego nasłonecznienia dla zabudowy sąsiadującej. Odległość między budynkami jest większa niż wysokość przesłaniania.

11.OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU NA OTOCZENIE

W wyniku przeprowadzonej analizy obszaru oddziaływania w rozumieniu przepisów (art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zmianami) Obszar oddziaływania budynku na otoczenie został zaznaczony na rysunku zagospodarowania terenu i określony zgodnie Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami – zwanymi dalej „WT”):

§ 13 – nie uniemożliwia wykorzystania sąsiednich działek na cele budowlane,

§18, 19 – nie wykracza poza obręb działki inwestora, stanowiska postojowe dla samochodów osobowych znajdują się co najmniej w odległości 3 m od granicy działki sąsiedniej i min. 7 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (parking do 10 stanowisk postojowych włącznie)

§ 23 – nie wykracza poza obręb działki inwestora, śmietnik zlokalizowany ponad 3m od działki sąsiedniej,

§60 – nie uniemożliwia wykorzystania sąsiednich działek na cele budowlane,

§ 271, 272, 273 – odległości pożarowe zostały zachowane,

Zgodnie z powyższymi zapisami budynek oddziałuje na działkę 176/29 ze względu na odległość projektowanej ściany zewnętrznej budynku bez otworów okiennych od granicy działki sąsiedniej wynoszącą min. 3m. Odległości te oznaczono w części graficznej. Zacienienie działek sąsiednich nie powoduje ograniczenia w możliwości jej wykorzystania na cele budowlane lub inne.

12.UWAGI KOŃCOWE.

- Projektowany budynek w całości zlokalizowany jest ponad poziomem terenu. Ziemia z wykopu pod ławy i ściany fundamentowe zostanie wykorzystana do wyrównania ubytków terenu, a jej nadmiar zostanie wywieziony.
- Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Planowana inwestycja nie narusza interesu osób trzecich.

Opracował:

mgr inż. arch. Bartosz Bernacki
upr. w spec. architektonicznej
195/SWOKK/2014