

I. Projekt zagospodarowania działki

Inwestor	Gmina Biała Biała Druga 4b, 98-350 Biała
Nazwa zamierzenia budowlanego	Remont i przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek magazynowy OL i OC
Adres i kategoria obiektu budowlanego	Biała Parcela, 98-350 Biała kategoria obiektu budowlanego: XVIII
Pozostałe dane adresowe	Id działki - 101701_2.0002.76/48

ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACOWANIA	DATA OPRACOWANIA	PODPIS
Projektant	mgr inż. arch. Danuta Grzegorzek	do projektowania w specjalności architektonicznej nr uprawnień: 08/OPOKK/2018	Architektura	VII 2026 r.	
Asystent Projektanta	mgr inż. Zbigniew Matys	do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr uprawnień: OPL/1174/PBKb/15	Architektura	VII 2026	

Spis treści

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI - STRONA TYTUŁOWA	1
I. Oświadczenie projektanta sporządzającego projekt zagospodarowania działki	3
II. Część opisowa	4
1 Przedmiot zamierzenia inwestycyjnego	4
2 Istniejący stan zagospodarowanie terenu działki	4
3 Projektowane zagospodarowanie działki	4
4 Zestawienie powierzchni poszczególnych elementów zagospodarowania działki	4
5 Inne informacje i dane charakteryzujące zagospodarowywany teren	5
6 Warunki ochrony przeciwpożarowej	5
7 Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego	7
8 Informacje o obszarze oddziaływania obiektu budowlanego	7
III. Część rysunkowa	9
A-00 Projekt zagospodarowania działki	9

Branża	Imię Nazwisko	podpis
Projektant branża architektoniczna	mgr inż. arch. Danuta Grzegorzek nr upr. 08/OPOKK/2018	VII 2026 r.

II. Część opisowa

1 Przedmiot zamierzenia inwestycyjnego

Przedmiotem inwestycji jest **Remont i przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek magazynowy OL i OC.**

2 Istniejący stan zagospodarowanie terenu działki

Działka nr 76/48 jest zabudowana i uzbrojona. Znajduje się budynek nieczynnej hydroforni. Budynek posiada przyłącze energetyczne, wodociągowe, zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej wraz ze zbiornikiem na ścieki oraz nieczynne: studnie głębinowe, komora wodociągowa i WLZ energetyczne. W obrębie planowanej inwestycji nie ma drzew jest to teren trawiasty z częściowym utwardzeniem pod parking. Jest to teren usług sportowych oznaczony symbolem 2US.

3 Projektowane zagospodarowanie działki

3.1 Urządzenia budowlane związane z obiektem

- przyłącze energetyczne – istniejące
- przyłącze wody – istniejące
- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – istniejące
- zbiornik na ścieki – istniejący
- miejsce gromadzenia odpadów stałych – projektowane
- miejsca postojowe – projektowane
- zjazd na działkę – istniejące

3.2 Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Ścieki odprowadzane będą do istniejącego zbiornika na ścieki.

3.3 Układ komunikacyjny

Układ komunikacji wewnętrznej projektuje się jako powierzchnię utwardzoną, przebieg przedstawiono na części rysunkowej projektu

3.4 Sposób dostępu do drogi publicznej

Zagospodarowywana działka zlokalizowana jest przy drodze gminnej. Dojazd do drogi gminnej – istniejącym zjazdem..

3.5 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Przyłącze napowietrzne energetyczna, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – PVC, zewnętrzna instalacja wody – PP

3.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Działka jest terenem równinnym. Przy przebudowie budynku magazynowego nie przewiduje się mikroniwelacji. W obrębie planowanej budowy teren jest trawiasty nie występuje zieleń wysoka.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku na tereny zielone i powierzchnie poprzez infiltrację do gruntu przez nieutwardzony teren.

4 Zestawienie powierzchni poszczególnych elementów zagospodarowania działki

Powierzchnia zagospodarowywanej działki	1500,0 m ²
Powierzchnia zabudowy przebudowywana	
budynek magazynowy	119,7 m ² (8,0%)
Powierzchnia terenów utwardzona	
nawierzchnia z kostki betonowej projektowana	14,7 m ² (1,0%)
nawierzchnia z tłucznia projektowana	93,0 m ² (6,2%)
nawierzchnia z kostki betonowej istniejąca	71,0 m ² (4,7%)
Powierzchnia terenów zielonych	1201,6 m ² (80,1%)

5 Inne informacje i dane charakteryzujące zagospodarowywany teren

5.1 Informacje o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w zakresie zagospodarowania terenu

- maksymalna powierzchnia zabudowy działki 10% - istniejąca 119,7m² tj 8,0%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% - zaprojektowana 1201,6m² (80,1%)
- miejsca postojowe dla projektowanej zabudowy
 - w budynku nie będą zatrudnieni żadni pracownicy – nie ma wymogu zapewnienia miejsc postojowych (wymagane – 1 stanowisk na 5 zatrudnionych). Ze względu, że obsługa budynku będzie doraźna kilka razy w miesiącu zaprojektowano 1 miejsca postojowe
- nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od granicy działki z działką drogową – istniejący budynek jest w odległości 8,69m od granicy działki 76/20.
- zgodnie z UCHWAŁĄ NR XVIII/117/16 RADY GMINY BIAŁA

§ 5. 3. Na całym obszarze objętym planem, w zgodzie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się:

1) inwestycje celu publicznego,

e) budowę i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego

wobec w/w zapisów planowana inwestycja jest zgodna z planem zagospodarowania gminy Biała.

w zakresie projektowanej zabudowy

- maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m – istniejąca – 4,49m
- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 10 do 45⁰, w zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się inne kształtowanie dachu jeśli wynika to z potrzeb prowadzonej działalności – istniejący dach dwuspadowy o kącie połaci 3,5⁰ i 3,5⁰

5.2 Informujące odnośnie stref ochrony konserwatorskiej i przyrody

Teren inwestycji położony jest poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej. Działka i budynek nie są wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków.

5.3 Dane o wpływie eksploatacji górniczej

Zagospodarowywana działka znajduje się poza terenami eksploatacji górniczej.

5.4 Informacje o urządzeniach melioracyjnych

Na terenie działki nie ma urządzeń melioracyjnych. Teren niezmeliorowany.

5.5 Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i ich otoczenia

Projektowana inwestycja nie stwarza zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia.

6 Warunki ochrony przeciwpożarowej

6.1 Informacje o powierzchni zabudowy, kubaturze brutto, wysokości i liczbie kondygnacji.

Parametry budynku projektowanego budynku magazynowego:

Kubatura	311,2m ³
Powierzchnia zabudowy	119,7 m ²
Powierzchnia użytkowa	93,9 m ²
Wysokość budynku	4,49 m
Szerokość budynku	10,95 m
Głębokość budynku	10,93 m
Liczba kondygnacji	I

6.2 Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania.

Projektowany budynek magazynowy jest budynkiem zakwalifikowanym do budynków produkcyjno -magazynowych, (PM), w której obsługa będzie doraźna.

6.3 Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy,

Budynek magazynowy zaprojektowano w klasie „E” odporności pożarowej budynku. Projektowane elementy budynku charakteryzują się następującymi klasami odporności ogniowej elementu:

Dla klasy pożarowej „E” budynku:

- główna konstrukcja nośna – nie stawia się wymagań,
- konstrukcja dachu – nie stawia się wymagań,
- ściany wewnętrzne – nie stawia się wymagań,
- przekrycie dachu – nie stawia się wymagań,
- ściany zewnętrzne – nie stawia się wymagań,
- strop – nie stawia się wymagań.

Wszystkie elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia NRO.

Zgodnie z § 216, ust.2 „warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” dopuszcza się zastosowanie elementów budynku słabo rozprzestrzeniających ogień. Poszczególne elementy budynku powinny posiadać aktualne aprobaty i dopuszczenia.

6.4 Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej.

W budynku nie przewiduje się i nie projektuje pomieszczeń zagrożonych wybuchem, jak również w przestrzeniach zewnętrznych nie występują strefy zagrożenia wybuchem.

6.5 Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.

Budynek zlokalizowany w następujących odległościach:

- od strony południowej w odległości 17,05 m od granicy działki sąsiedniej nr 76/49 oraz powyżej 30 m od budynku murowanego przekrytego blachą - Ośrodek Zdrowia (ZL III).
- od strony zachodniej w odległości 20,01 m od działki sąsiedniej nr 76/55, na której usytuowany jest w odległości 20,76 m budynek gospodarczy murowany przekryty materiałem niepalnym (NRO) o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m².
- od strony wschodniej w odległości ok. 8,69 m od granicy działki – droga publiczna o nr ewid. 76/20, od krawędzi jezdni odległości się nie ustala,
- od strony północnej w odległości 10,92 m od działki sąsiedniej nr 76/18, na której usytuowane są w odległości 14,14 i 16,66 budynki gospodarcze murowane przekryte materiałem płytami eternitu (NRO) o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m².
- w odległości do 20 m od projektowanego budynku nie są zlokalizowane stacje gazu płynnego z naziemnymi zbiornikami gazu płynnego.

6.6 Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:

- drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych,
- zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych,

Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych do budynku nie jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej (strefa pożarowa PM o gęstości obciążenia ogniowego poniżej 500 MJ/m² i powierzchni poniżej 20000 m²).

Budynek magazynowy PM o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m² i powierzchni strefy pożarowej 93,9 m² wymaga wody do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 10 dm³/s. Wodę należy zapewnić z hydrantu zewnętrznego zamontowanym na gminnej sieci wodociągowej średnicy 110 mm odległości nie przekraczającej 75 m od budynku. Hydranty o wydajności nie mniejszej niż 10 dm³/s przy ciśnieniu hydrodynamicznym nie mniejszym niż 0,2 MPa. Najbliższy hydrant usytuowany jest w odległości ok. 13,85 m od rozpatrywanego budynku na działce inwestora przy drodze publicznej.

6.7 Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu;

Dla projektowanego budynku nie korzystano z rozwiązań zamiennych w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu.

7 Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego

Nie występują.

8 Informacje o obszarze oddziaływania obiektu budowlanego

Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia zagospodarowaniu tego terenu.

Obszar oddziaływania obiektu określono na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości.

8.1 Analiza oddziaływania obiektu

8.1.1 Usytuowanie obiektu na działce

budynek usytuowany w odległościach od granicy z działkami i innymi obiektów

- w odległości 10,92m od granicy z działką nr 76/18 strona północna,
- w odległości 20,01m od działki nr 76/55 strona zachodnia,
- w odległości 17,05m od działki nr 76/49 strona południowa,
- w odległości 8,69 od działki nr 76/20 strona wschodnia (droga gminna),
- w odległości ponad 50m od najbliższych położonych budynków użyteczności publicznej na działkach sąsiednich od strony południowej,

wysokość zabudowy

- wysokość projektowanego budynku 4,49m

Lokalizacja budynku oraz odległości od granic działek sąsiednich spełniają wymagania zawarte w §12, WT i są zgodne w planem zagospodarowania terenu

Usytuowanie budynku nie powodując efektu zacieniania ani przesłaniania budynków na działkach sąsiednich (projektowany budynek jest w odległości ponad 50,0m od budynków użyteczności publicznej na działkach sąsiednich od strony południowej) – spełnione są wymagania zawarte w §13, ust. 1, WT

Nie projektuje się pomieszczeń mieszkalnych i do zbiorowego przebywania dzieci – nie ma wymogu spełnienia wymagań zawartych w §60, WT

Na terenie inwestycji zlokalizowane jest 1 stanowiska postojowe – spełnione są wymagania zawarte w §19, ust. 2 WT.

8.1.2 Usytuowanie budynku ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

Usytuowanie projektowanego budynku na działce spełnia wszystkie wymogi zwarte w Dziale VI, Rozdział 7 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a w szczególności §271-273 WT.

8.1.3 Odprowadzenie wód opadowych

Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku i utwardzonego terenu na tereny zielone i powierzchnie poprzez infiltrację do gruntu przez nieutwardzony teren na zasadach odbywa się z zachowaniem warunków określonych w Prawie wodnym i w §29 WT.

8.1.4 Ochrona przyrody

Planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

8.1.5 Ochrona konserwatorska

Planowana inwestycja znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej.

8.1.6 Hałas i drgania

Na etapie realizacji niniejszej inwestycji istnieje możliwość krótkotrwałej emisji hałasu, ze względu na konieczność użycia sprzętu budowlanego i prowadzonych robót budowlanych. Zjawisko hałasu będzie jednak krótkotrwałe i będzie występowało jedynie w porze dziennej w trakcie wykonywania robót budowlanych. W trakcie późniejszego użytkowania budynek nie będzie generował drgań i hałasu powyżej dopuszczalnych norm.

8.1.7 Odpady

Odpady stałe komunalne będą składowane w pojemnikach na śmieci o poj. 120l. Pojemniki są usytuowane na utwardzonym miejscu na terenie działki i okresowo opróżniany przez specjalistyczną firmę.

8.1.8 Wody powierzchniowe i podziemne

Projektowany budynek nie będzie miał negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne gdyż ścieki sanitarne z budynku będą odprowadzane do istniejącego zbiornika na ścieki – spełnione są wymagania zawarte w §36 WT.

8.1.9 Zanieczyszczenie powietrza

Projektowany budynek nie będzie miał żadnego źródła emitującego substancje mogących zanieczyścić powietrze.

8.1.10 Ochrona interesu osób trzecich

Projektowana inwestycja nie stwarza zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia. Ponadto projektowana budowa budynku mieszkalnego:

- nie utrudnia dostępu do drogi publicznej osobom trzecim,
- nie będzie utrudniała korzystania z wody, kanalizacji przez właścicieli sąsiednich działek
- nie będzie utrudniała korzystania z energii elektrycznej

8.1.11 Media

Projektowany budynek jest wyposażony w instalacje infrastruktury technicznej:

- energia elektryczna – projektowana
- instalacja wody – projektowana
- instalacja kanalizacji sanitarnej – projektowana
- instalacja wody – projektowana
- instalacja CO – projektowana

8.2 Wnioski

Projektowana inwestycja nie wpływa na sposób zagospodarowania sąsiednich nieruchomości zgodnego z ich obecnym przeznaczeniem, w tym ich zabudowę, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów stanowiących wymagania techniczne dla obiektów, które zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w otoczeniu takim mogą powstać. W związku z powyższym obszar oddziaływania budowanego budynku obejmuje działkę nr geod. 76/48, obr. Biała Parcela, gmina Biała i nie wykraczając poza jej granice