



PROBUD – Usługi Budowlane
Piotr Gontarz
ul. Widok 10/2
23-400 Bilgoraj

tel. 607 366 583
e-mail: gontarzt@wp.pl
NIP: 918-160-25-80
REGON: 060038800

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obiekt: Budynek gospodarczy z wiatą śmietnikową
Kod CPV: 45213240-7 Budynki gospodarcze
Kategoria obiektu: II

Temat: Projekt zagospodarowania terenu dla budowy budynku gospodarczego z wiatą śmietnikową

Lokalizacja: Działka nr ewid. 2767/3 obr. 8
ul. Stanisława Staszica 8
Gmina Brzeziny
Powiat Brzeziny

Inwestor: Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Sp. z o.o.
ul. Św. Anny 57
95-060 Brzeziny

Data opracowania: kwiecień 2021 r.

Projektował:
Branża architektoniczna

mgr inż. arch. Tadeusz Howorus
upr. bud. ANB-513/1/32/82

Projektował:
Branża elektryczna

mgr inż. Tomasz Bździuch
upr. bud. LUB/0110/PWOE/09

Spis zawartości opracowania

Lp.	Element opracowania	Skala	Nr strony / rysunku
	<i>Część opisowa</i>		
1.	Strona tytułowa		1
2.	Spis zawartości opracowania		2
3.	Oświadczenie do projektu zagospodarowania terenu, uprawnienia budowlane, zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów RP oraz Izby Inżynierów Budownictwa		3a-3f
4.	Opis techniczny do projektu zagospodarowania terenu		4
5.	Oświadczenie o możliwości podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej		12
	<i>Część rysunkowa</i>		
6.	Projekt zagospodarowania terenu na mapie do celów projektowych	skala 1:500	13 / PZT
7.	Mapa do celów projektowych		14

OŚWIADCZENIE

Projekt zagospodarowania terenu:

Obiekt: Budynek gospodarczy z wiatą śmietnikową

Kod CPV: 45213240-7 Budynki gospodarcze

Kategoria obiektu: II

Temat: Projekt zagospodarowania terenu dla budowy budynku gospodarczego z wiatą śmietnikową

Lokalizacja: Działka nr ewid. 2767/3 obr. 8

ul. Stanisława Staszica 8, Gmina Brzeziny, Powiat Brzeziny

Inwestor: Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Sp. z o.o.

ul. Św. Anny 57, 95-060 Brzeziny

jest sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (*Prawo Budowlane* – art. 20.1. ust. 4) i kompletny w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo Budowlane* (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Oświadczam, że projekt budowlany dla tego zadania inwestycyjnego został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletny z punktu widzenia, któremu ma służyć.

Projektant:

Podpis i pieczęć:

Opis techniczny

do projektu zagospodarowania terenu budowy budynku gospodarczego z wiatą śmietnikową

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, dane ogólne

1.1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa gospodarczego z wiatą śmietnikową.

1.2. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania stanowią:

- Zlecenie inwestora i uzgodnienia z inwestorem,
- Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- Mapa do celów projektowych opracowana przez geodetę uprawnionego,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w *sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz.U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w *sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych* (Dz.U. z 2009 r. Nr 124, poz. 430),
- Obowiązujące normy oraz literatura fachowa.

2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu

Działka nr ewid. 2767/3 obr. 8 zabudowana jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkiem mieszczącym komórki lokatorskie oraz budynkiem gospodarczym, przeznaczonym do rozbiórki.

Działka nie jest ogrodzona.

Wjazd na działkę, przy analizie w zakresie objętym opracowaniem, od strony południowej. Wjazd o nawierzchni gruntowej, prowadzący z drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Projektowany budynek wymaga dostępu do sieci energetycznej. WLZ prowadzona jest zalicznikowo od najbliższej rozdzielnicy, znajdującej się w sąsiadującym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Warunki przyłączenia wg odrębnego opracowania.

3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Nie dotyczy.

3.3. Układ komunikacyjny

Działka objęta opracowaniem posiada dostęp do drogi publicznej klasy KDD. Jest to droga gminna o nawierzchni asfaltowej.

Przewiduje się zjazd na działkę objętą opracowaniem z drogi gminnej. Projekt zjazdu oraz wewnętrznej drogi dojazdowej wg odrębnego opracowania, na warunkach określonych przez zarządcę drogi publicznej.

Na projekcie zagospodarowania terenu wjazd i drogę wewnętrzną wrysowano jako projektowane dla określenia ograniczeń komunikacyjnych, które wpłyną na wielkość projektowanego budynku gospodarczego z wiatą śmietnikową.

3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej

Przewiduje się zjazd w kierunku drogi gminnej. Projekt zjazdu oraz wewnętrznej drogi dojazdowej wg odrębnego opracowania, na warunkach określonych przez zarządcę drogi publicznej.

3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

WLZ prowadzona jest zalicznikowo od najbliższej rozdzielnicy, znajdującej się w sąsiadującym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. WLZ prowadzona na ścianach budynku.

3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Ukształtowanie terenu ulega niewielkim zmianom jedynie w obrębie projektowanego budynku (ujednolicenie rzędnych projektowanych terenu w odniesieniu do poziomu posadzki parteru i poziomu opaski wokół budynku).

Rzeźba terenu na pozostałej części działki pozostaje bez zmian

Istniejąca zieleń pozostaje bez zmian.

4. Zestawienia

4.1. Powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych

Projektuje się budowę budynku gospodarczego z wiatą śmietnikową.

Projektowany budynek jest parterowy, niepodpiwniczony, niski. Ścianą północną przylega do ściany szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Charakterystyczne parametry techniczne:

1. Powierzchnia zabudowy	– 52,25 m ²
2. Powierzchnia zabudowy (z placem na kontener)	– 67,10 m ²
3. Powierzchnia użytkowa	– 41,89 m ²
4. Kubatura	– 176,90 m ³
5. Szerokość całkowita budynku	– 5,99 m
6. Długość całkowita budynku	– 13,15 m
7. Wysokość całkowita budynku	– 4,38 m
8. Liczba kondygnacji	– 1

4.2. Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników – w zakresie opracowania

- Powierzchnia zjazdu, wewnętrznego dojazdu ~77,70 m²

4.3. Powierzchnia biologicznie czynna – w zakresie opracowania

Powierzchnia opracowania:

- Budynek gospodarczy z wiatą śmietnikową – 67,10 m²
- Budynki mieszkalne wielorodzinne ~ 193,50 m²
- Budynek komórek lokatorskich ~ 96,60 m²
- Powierzchnia utwardzona ~ 77,70 m²
- Tereny zieleni ~ 195,73 m²

Teren opracowania ok. 630,70 m²

Powierzchnia biologicznie czynna zajmuje ~31,0% powierzchni działki objętej opracowaniem (w zakresie opracowania).

4.4. Powierzchnia innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących

Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,57 (przy uwzględnieniu wszystkich budynków mieszczących się w zakresie opracowania). Wskaźnik intensywności zabudowy wg MPZP powinien mieścić się w przedziale netto od 0,48 do 0,6. Warunek spełniony.

5. Informacje i dane

5.1. Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

5.1.1. Zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego stanowi:

1. Działka o numerze ewid. 2767/3 z obrębu 8 miasta Brzeziny, znajduje się – wg rysunku planu nr 3 – w obszarze oznaczonym symbolem 93 Mu.
2. I.1. Przeznaczenie: Zabudowa śródmiejska. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne wraz z zielenią towarzyszącą i izolacyjną oraz niezbędnymi drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami, dojazdami i czasowymi miejscami postojowymi towarzyszącymi usługom i mieszkalnictwu.
3. I.2. Informacje o istotnych warunkach zagospodarowania: Tereny położone w granicach stref A ochrony konserwatorskiej i stanowiska archeologicznego. Na terenie położonym na północ i na południe od ulicy Staszica zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków i inne objęte ochroną konserwatorską w tym obszarze – obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z warunków ochrony dóbr kultury (w tym zabytków).
4. I.3. Szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) dojazd – istniejącymi ulicami lokalnymi oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym ulic dojazdowych,
 - b) realizacja zabudowy w historycznie wykształconej linii zabudowy pierzejowej (w tym w formie zabudowy plombowej), z dostosowaniem do form i gabarytów sąsiadujących obiektów zabudowy historycznej.
5. I.4. Dopuszcza się: Adaptację istniejącej zabudowy (z możliwością jej rozbudowy i przebudowy) oraz adaptację istniejącego układu komunikacyjnego.
6. I.5. Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oraz usług nieuciążliwych (oznaczone symbolem Mu) przeznaczone są do zachowania istniejącej i realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego (o wskaźniku intensywności zabudowy netto od 0,48 do 0,6 w przeliczeniu na tereny oznaczone symbolem „Mu”) wraz z towarzyszącą zielenią, drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami pieszymi, miejscami postoju pojazdów i obsługi komunalnej oraz usługami bytowymi i usługami komercyjnymi, które nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. II. Ustalenia ogólne w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej:
 - 4d) w zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące wymogi postępowania z odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach lub w kontenerach zlokalizowanych w terenach ogólnodostępnych (z uwzględnieniem warunków i niezbędnego

miejsca na działce lub obiekcie dla segregacji odpadów w miejscu ich powstawania), z okresowym wywozem odpadów przystosowanym taborem na istniejące składowisko odpadów komunalnych.

8. III. Ustalenia ogólne w zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego (w tym zabytków). Zasady kształtowania architektury.

f) dla terenów przewidzianych pod zabudowę niniejszym planem, a położonych poza otuliną Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (tj. poza terenami – do objęcia ochroną prawną jako obszar chronionego krajobrazu) wprowadza się zasadę kształtowania gabarytów zabudowy nie zakłócających harmonii krajobrazu, a w szczególności nieprzekraczania w wysokości budynków mieszkalnych rzędnej:

- 15,0 m ponad poziom terenu (dla zabudowy wielorodzinnej),

- 9,0 m ponad poziom terenu dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

Plan ustala dla innych budynków maksymalne wysokości ponad poziom terenu powinny wynosić:

- 7,0 m – dla budynków gospodarczych,

- 12,0 m – dla budynków usługowych i usługowo-produkcyjnych, chyba, że wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony środowiska lub względami kompozycji przestrzennej i ochrony środowiska lub dziedzictwa kulturowego,

g) w zakresie wymogów ochrony środowiska kulturowego i zabytków ustala się:

- W strefie A obowiązuje zasada pełnej ochrony struktury układu przestrzennego. Na objętym nią obszarze nie wolno wprowadzać żadnych zasadniczych zmian w rozplanowaniu i ukształtowaniu zabudowy bez opracowania szczegółowego projektu adaptacji całego zespołu zabudowy w obrębie poszczególnych działek, z uwzględnieniem powiązań z terenami i działkami sąsiednimi. Ochronie podlegają: rozplanowanie ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających, linie rozgraniczające ulic i placów (historyczne linie regulacyjne) i linie zabudowy oraz granice podziałów własnościowych, historyczna zabudowa miejska, w szczególności objęta ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków, znajdująca się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz obiekty historyczne tj. obiekty zaznaczone na rysunku planu w skali 1 :2000 jako obiekty zabudowy tradycyjnej zasługującej na zachowanie, charakter wnętrza miejskich określony przez elementy nawiązujące do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy: gabaryty budynków, podziały elewacji, proporcje otworów, formy i pokrycie dachów oraz powiązania widokowe, a także zespoły zieleni zabytkowej zieleni urządzonej (park, cmentarz).

5.1.2. Stanowisko Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

W dniu 23.07.2020 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał opinię dotyczącą możliwości rozbiórki istniejących budynków gospodarczych i budowy w ich miejscu budynku gospodarczego (lub o charakterze budynku mieszczącego pomieszczenie techniczne węzła ciepłego) wraz z wiatą śmietnikową.

Realizacja projektowanego budynku możliwa jest pod warunkami:

1. Zastosowanie metody rozbiórkowej pozwalającej na rozebranie obiektu bez uszkodzenia struktury obiektu zabytkowego, przy której przedmiotowy budynek się znajduje.
2. Zabezpieczeniu odsłoniętego fragmentu elewacji przed działaniem czynników zewnętrznych na ścianę obiektu zabytkowego, po wcześniejszym ustaleniu metod zabezpieczających z ŁWKZ.
3. Zlokalizowaniu planowanej inwestycji w obrysie wyburzanych obiektów objętych wnioskiem.

Warunki prowadzenia robót rozbiórkowych przedstawiono w projekcie rozbiórki. Metoda rozbiórki realizuje zalecenia ŁWKZ.

Metodę zabezpieczenia odsłoniętego fragmentu elewacji obiektu zabytkowego opisano w niniejszym projekcie architektoniczno-budowlanym.

Projekt architektoniczno-budowlany realizuje zalecenia ŁWKZ w zakresie zlokalizowania planowanej inwestycji w obrysie wyburzanych obiektów w przeważającej części. Jednak konieczność zachowania wewnętrznego dojazdu w głąb działki o wymaganych przepisami parametrach technicznych sprawia, że zachowanie obrysu nowo projektowanych budynków tożsamy z obrysem obiektów przeznaczonych do rozbiórki nie jest możliwe.

5.2. Informacja czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską

Przedmiotowy budynek nie posiada indywidualnej ochrony konserwatorskiej, ale znajduje się na terenie, na którym obowiązują zapisy uchwały nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, w której to wyznaczono kategorie ochrony konserwatorskiej zabytkowej zabudowy. Oprócz ochrony zapisami MPZP, obiekt znajduje się na obszarze „Historycznego układu urbanistycznego miasta Brzeziny” wpisanym do Rejestru Zabytków pod nr A/163 decyzją z dnia 30 marca 1984 r. oraz zabudowany jest bezpośrednio przy jednej z oficyn zespołu dwóch kamienic wraz z oficynami, wybudowanych na przełomie XIX i XX wieku, wpisanych do Rejestru Zabytków pod numerem A/203 decyzją z dnia 1 czerwca 1984 r.

5.3. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego

Obszar opracowania nie leży na terenie, na którym występują wpływy eksploatacji górniczej.

5.4. Dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi

Nie przewiduje się występowania żadnych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i jego otoczenia.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi

Projektowany budynek nie wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Wymagania dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę nie dotyczą projektowanego budynku.

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

7.1. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

7.1.1. Wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania

Wszystkie opisane w niniejszym rozdziale uwarunkowania w zakresie obszaru oddziaływania obiektu pochodzą z:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719).

7.1.2. Zasięg obszaru oddziaływania obiektu

Usytuowanie budynku Zgodnie z §12 budynek zwrócony ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 4,0 m. Ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 3,0 m.

Zgodnie z §271 odległość między ścianami zewnętrznymi budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, zaliczonymi do kategorii zagrożenia ludzi ZL, nie powinna być mniejsza niż 8 m.

Projektowany budynek zlokalizowany jest w odległości ~13,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej.

Projektowany budynek zlokalizowany jest od granic działek w odległości:

- strona południowa ~ 11,30 m,
- strona wschodnia ~ 9,60 m.

Od strony zachodniej projektowany budynek zlokalizowany jest w granicy działki. Ściana zewnętrzna budynku ma parametry ściany oddzielenia pożarowego. Ścianą północną obiekt przylega do ściany szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Od najbliższego obiektu na tej samej działce projektowany budynek dzieli odległość ~4,0 m – komórki lokatorskie.

Od najbliższego obiektu na sąsiedniej działce projektowany budynek dzieli odległość ~8,50 m – oficyna budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Przesłanianie §13 określa warunki sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów z uwagi na przesłanianie. Żaden z opisanych w tym paragrafie przypadków dla przedmiotowego budynku nie występuje.

Zasięg obszaru oddziaływania projektowanego obiektu dotyczy działki objętej opracowaniem, tj. nr ewid. 2767/3 obr. 8, a także działki sąsiadującej od strony zachodniej nr ewid. 2781/2.

Opracował:

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany oświadczam, że istnieje możliwość podłączenia obiektu budowlanego, tj. „*Budynek gospodarczy z wiatą śmietnikową*”, położonego na działce nr ewid. 2767/3 obr. 8, przy ul. Stanisława Staszica 8 w Brzezinach, do sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – *Prawo energetyczne* (Dz.U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.).

W obszarze objętym opracowaniem sieć ciepłownicza istnieje.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Projektant:

Podpis i pieczęć: