

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BUDOWA BUDYNKU GOSPODARCZEGO;

SZAMOTUŁY, BABORÓWKO, DZIAŁKI NR EWID. 6/7, 6/8, GMINA SZAMOTUŁY

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

1.1.	Umowa z inwestorem
1.2.	Decyzja o warunkach zabudowy znak WN.6730.486.2023 z dnia 13.12.2023 r. wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły;
1.3.	Wizja lokalna
1.4.	Uzgodnienia z inwestorem
1.5.	Mapa do celów projektowych w skali 1:500
1.6.	Obowiązujące normy i przepisy budowlane

2. DANE FORMALNO-PRAWNE

2.1.	Numer działek	6/7, 6/8
2.2.	Powierzchnia działki	14389 m ²
2.3.	Numer księgi wieczystej	
2.4.	Właściciel	MIASTO I GMINA SZAMOTUŁY

3. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Inwestycja polega na budowie budynku gospodarczego. Obiekt wybudowany będzie w miejscowości Baborówko przy ul. Szkolnej, gmina Szamotuły na działkach o numerze ewidencyjnym 6/7, 6/8.

Projektowany obiekt jest budynkiem:

- a) jednokondygnacyjny
- b) niepodpiwniczonymi
- c) oparte na rzucie wielokąta
- d) kryte dachami płaskimi jednospadowymi o kącie nachylenia połaci 1°.

Poza budynkami mieszkalnymi zagospodarowanie terenu obejmuje niezbędną infrastrukturę techniczną i wyposażanie działki, a w szczególności:

- a) układ komunikacji pieszej;

4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU, W TYM INFORMACJA O OBIEKTACH BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH DO ROZBIÓRKI

4.1.	Numer działek	6/7, 6/8
4.2.	Lokalizacja	Baborówko, ul.Szkolna i, gmina Szamotuły
4.3.	Kształt	wielokąt
4.4.	Dostęp do drogi publicznej	Istniejący na drogę gminną ul. Szkolna (dz. nr ewid. 9)
4.5.	Istniejąca zabudowa	Inne budowle

4.6.	Istniejąca zieleń wysoka	Na działce nie występuje zieleń wysoka kolidująca z projektowanym założeniem
4.7.	Sytuacja wysokościowa	Działka płaska z różnicami wysokości około 0,2 m na długości
4.8.	Inne	Brak sieci zewnętrznych przebiegających przez teren opracowania; występują istniejące przyłącza mediów ale nie będą wykorzystane

5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

5.1.	Projektowane obiekty	Projekt zakłada budowę budynku gospodarczego
5.2.	Poziom 0,00 budynku	75,2 m n.p.m.
5.3.	Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi	Brak
5.4.	Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków	Nie dotyczy
5.5.	Układ komunikacyjny	Nie dotyczy
5.6.	Sposób dostępu do drogi publicznej	Zjazd na drogę ul. Szkolną (dz. nr ewid. 9) – istniejący
5.7.	Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	<ul style="list-style-type: none"> • Wewnętrzna instalacja elektryczna – nie dotyczy • Wewnętrzna instalacja wodociągowa – nie dotyczy • Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – nie dotyczy • Wewnętrzna sieć gazu – nie dotyczy
5.8.	Ukształtowanie terenu	Projekt nie przewiduje zmian w zakresie ukształtowania terenu działki, poza wyrównaniem terenu pod budynek i taras; zachowane zostają naturalne spadki spływu wód opadowych.
5.9.	Układ zieleni	Szczegółowy projekt zagospodarowania zielenią zgodnie z odrębnym opracowaniem branżowym lub według projektu indywidualnego inwestora.
5.10.	Odprowadzenie wody opadowej	Odprowadzenie i zagospodarowania wód opadowych z budynku i terenów utwardzonych – powierzchniowo na tereny nieutwardzone inwestora

6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

6.1. Bilans powierzchni

1.	Powierzchnia działki 6/7 Powierzchnia działki 6/8	7144 7245	m ²
2.	Powierzchnia zabudowy budynku	37,04	m ²
3.	Powierzchnia projektowanych urządzeń	-	m ²
4.	Powierzchnia projektowanych utwardzeń pieszych	8,10	m ²
5.	Powierzchnia projektowanych utwardzeń jezdnych	-	m ²
6.	Powierzchnia istniejącej zabudowy	54,19	m ²
7.	Powierzchnia istniejących utwardzeń	-	m ²
8.	Powierzchnia zieleni	-	m ²
9.	Powierzchnia biologicznie czynna obszaru objętego decyzją	877,66	m ²
10.	Powierzchnia obszaru objętego decyzją	922,80	m ²

Powierzchnia zieleni jest równa powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ na działce nie występują utwardzone powierzchnie przepuszczalne.

6.2. 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 uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących:

Lp.	Parametr	Wymagania	Stan projektowy
1.	Powierzchnia projektowanej zabudowy:	Max. 0,7% (50,10 m ²) powierzchni działki	0,52% (37,04 m ²) powierzchni działki
2.	Minimalna pow. biologicznie czynna	Min. 90% (830,52m ²) pow.obszaru objętego decyzją	95,11% (877,66 m ²) pow.obszaru objętego decyzją
3.	Liczba kondygnacji nadziemnych	Max. 1	1
4.	Kondygnacja podziemna	Nie określono	Brak
5.	Szerokość elewacji frontowej	Max. 8,0 m	5,40 m
6.	Górna krawędź elewacji frontowej	Max. 5,0 m	2,57 m
7.	Wysokość budynku	Max. 5,0 m	2,57 m
8.	Geometria połaci dachowych	Dach płaski lub skośny jednospadowy	Płaski jednospadowy
9.	Kąt nachylenia połaci dachowych	kąt nachylenia od 5°-15° dla skośnego, do 12° płaski	1°
10.	Intensywność zabudowy	Nie określono	Nie dotyczy
11.	Ilość miejsc postojowych	Nie dotyczy	Nie dotyczy

7. INFORMACJE I DANE

7.1.	Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zakaz stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony drogi
7.2.	Dane odnośnie ochrony konserwatorskiej	Działka nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej
7.3.	Dane odnośnie ochrony archeologicznej	Działka nie znajduje się w strefie występowania stanowisk archeologicznych – w razie odkrycia obiektów archeologicznych podczas prac ziemnych, zgłosić odpowiednim służbom
7.4.	Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę	Brak wpływu terenów górniczych na inwestycję

7.5.	Wpływ inwestycji na środowisko	Nie przewiduje się zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku. W obiekcie nie będą występować odpady i substancje szkodliwe dla środowiska.
------	--------------------------------	---

8. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI

8.1.	Droga pożarowa	Nie dotyczy
8.2.	Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę	Nie dotyczy

9. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH

Nie dotyczy.

10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

PODSTAWA OPRACOWANIA

10.1. Podstawa opracowania.

Zasięg obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji oraz sposób jego ingerencji w otoczenie określony został w odniesieniu do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75, poz. 690) z uwzględnieniem nowelizacji ww. Rozporządzenia z dnia 14 listopada 2017 r.

10.2. Definicja obszaru oddziaływania.

Art. 3 ust. 20 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 2017r. poz. 1332) w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: „Należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.”

ANALIZA OPARTA NA PRZEPISACH ZAWARTYCH W WT

10.3. Usytuowanie obiektu względem granic działki.

Teren objęty opracowaniem od strony południowo-wschodniej posiada dostęp do drogi publicznej ul. Szkolna (dz. nr ewid. 9), od strony zachodniej z działką drogową, natomiast od północno-wschodniej strony z działką rolną, od południowo-zachodniej z działką leśną.

Zabudowa usytuowana na działce minimum 6,00 m od granicy z sąsiednią działką (nr ewid. działki 6/5). W związku z powyższym, zachowano wymagane odległości dla wszystkich ścian zewnętrznych, zgodnie z zapisami §12 WT – warunek spełniony.

10.4. Przesłanianie obiektów sąsiadujących.

Przeprowadzona analiza stwierdza, że nie występuje przysłanianie obiektów sąsiadujących. Duża powierzchnia działki, oraz wystarczająco duże odległości do granicy działek sąsiadujących nie powoduje przysłaniania obiektów sąsiadujących.

zgodne z §13 pkt 1 WT – warunek spełniony (brak przesłaniania).

10.5. Zacienienie obiektów sąsiadujących.

Pojęcie zacieniania reguluje §60 WT. Spełnienie minimalnych wymagań w zakresie zacieniania terenów zabudowanych i niezabudowanych jest zależne od indywidualnych uwarunkowań – gabarytów obiektu oraz jego lokalizacji. Z uwagi na powierzchnię działki, lokalizację opracowywanego terenu względem stron świata, ukształtowanie terenu, a także wysokość projektowanego budynku – 2,57 m, oraz odległość budynku od sąsiednich działek (minimum to 6 m od północnego-zachodu) projektowany obiekt nie będzie zacieniał sąsiedniej działki; Sąsiednie działki nie są zabudowane – warunek spełniony.

10.6. Droga dojazdowa.

Dojazd do projektowanego obiektu przewiduje się przez istniejący zjazd na drogę publiczną (dz. nr ewid. 9) – warunek spełniony.

10.7. Miejsca postojowe.

– nie dotyczy ze względu na charakter inwestycji.

10.8. Gromadzenie odpadów stałych.

Istniejące miejsce gromadzenia odpadów stałych §23 Warunków Technicznych. Oddziaływanie miejsca gromadzenia odpadów stałych nie wykracza poza granice terenu opracowania – warunek spełniony.

10.9. Studnia

Brak.

10.10. Zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne.

Brak.

10.11. Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na własne tereny nieutwardzone – warunek spełniony.

10.12. Uzbrojenie techniczne działki.

Nie dotyczy ze względu na charakter inwestycji.

10.13. Inne projektowane elementy wyposażenia działki

Brak.

ANALIZA OPARTA NA PRZEPISACH ODRĘBNYCH

10.14. Przepisy odrębne

Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 ppkt 20 Prawa Budowlanego należą przepisy rozporządzeń wykonawczych, przepisów techniczno-budowlanych.

10.15. Przepisy dot. ochrony przeciwpożarowej.

Na podstawie dokonanej analizy oddziaływania projektowanego budynku w zakresie ochrony ppoż. stwierdzono, iż zachowana została wymagana odległość między zewnętrznymi ścianami budynków

niebędącymi ścianami oddzielenia pożarowego na sąsiednich działkach – brak oddziaływania – warunek spełniony.

WNIOSKI

10.16. Wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy.

Projektowana inwestycja nie będzie oddziaływać na działki i obiekty kubaturowe występujące w sąsiedztwie. Nie będzie występowało zacienianie budynków, projektowany obiekt nie będzie zacieniać sąsiednich działek.

Realizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na tereny objęte analizą w zakresie istniejącego zainwestowania oraz nie zmieni warunków ich użytkowania, a także nie spowoduje ograniczeń związanych z realizacją na tych terenach nowych inwestycji.

	<p>OPRACOWAŁ:</p> <p><i>mgr inż. arch. Szymon Kałużyński</i> uprawnienia budowlane do projektowania i nadzoru budowlanego w specjalności architektonicznej nr 55/WP/DKK/2017</p>
--	--