

+

sima

JAROSŁAW KARBOWIAK

95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34 : tel. 607 15 93 76, 506 56 99 66 email: simapabianice@o2.pl

STAROSTWO POWIATOWE
w PABIANICACH

WYDZIAŁ

ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

95-200 Pabianice ul. Piłsudskiego 34
tel. +48 42 208-77-01, fax +48 42 208-77-12

PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY BUDYNKU KOMUNALNEGO NA POTRZEBY WYDZIELENIA NOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH

kat. obiektu XIII

TOM 1

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

ADRES INWESTYCJI : 95-081 Leszczyny Duże
Nr 31 A
dz. nr ewid. 206
gmina Dłutów
obręb : 10 Leszczyny Duże
identyfikator działki:
100803_2.0010 .206

INWESTOR : Gmina Dłutów
ul. Pabianicka 25
95-081 Dłutów

**JEDNOSTKA
PROJEKTOWA :** SIMA Jarosław Karbowskiak
ul. Piłsudskiego 34
95-200 Pabianice

Branża	Stanowisko	Imię i Nazwisko, Nr uprawnień, specjalność	Data	Podpis
Architektoniczna	Projektant	mgr inż. arch. Jarosław Karbowskiak upr. nr 124 / 93 / WŁ w specjalności architektonicznej	08/2020	
	Projektant sprawdzający	mgr inż. arch. Jarosław Kamiński upr. nr 16 / R-541 / ŁOIA / 06 w specjalności architektonicznej		
Sanitarna	Projektant	tech. Andrzej Nowicki upr. bud. 187/ 86 / WŁ w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej		
Elektryczna	Projektant	tech. elektryk Dariusz Komoński upr. nr 882/ 90 w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej		

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA :

- A) PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - CZĘŚĆ OPISOWA
B) PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - CZĘŚĆ RYSUNKOWA

DATA OPRACOWANIA : sierpień 2020

STAROSTWO POWIATOWE
w PABIANICACH
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
95-200 Pabianice, ul. Partyzancka 56
tel. +48 42 208-77-01, fax +48 42 208-77-12

A) OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1. INFORMACJE OGÓLNE:

- 1.1 Podstawa opracowania.
- 1.2 Materiały wejściowe do projektowania.

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

**5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI
ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.**

6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA BUDYNKU.

**7. DANE INFORMUJĄCE O WPISIE TERENU DO REJESTRU ZABYTKÓW
OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

**8. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN
ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH
TERENU GÓRNICZEGO.**

**9. INFORMACJE I DANE O CECHACH ISTNIEJĄCYCH ZAGROŻEŃ DLA
ŚRODOWISKA I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH
OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM
Z PRZEPISAMI ODREBNYMI.**

**10. INNE KONIECZNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I
STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.**

11. ZAŁĄCZNIKI.

B) CZĘŚĆ RYSUNKOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU :

Rys. ZT1 Projekt zagospodarowania działki..... 1: 500

A) PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZĘŚĆ OPISOWA

1. INFORMACJE OGÓLNE.

1.1 Podstawa opracowania -

- umowa zawarta z Zamawiającym – Gminą Dłutów nr 33/2020 z dnia 12 lutego 2020 r
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała Nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 roku
- warunki przyłączenia PGE Dystrybucja S.A.Rejon Piotrków Tryb. – nr 20-D1/WP/02860 z dnia 12-08-2020
- techniczne warunki przyłączenia wydane przez Zakład Usług Komunalnych w Dłutowie z dnia 14.07.2020 r.
- uzgodnienia z Inwestorem dotyczące zagadnień funkcjonalnych i technicznych

1.2 Materiały wejściowe do projektowania -

- aktualna mapa sytuacyjno- wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500 wykonana przez geodetę Grzegorza Fejdasza nr ewidencji . P.1008.2020.2351 z dnia 13.08.2020 r.
- inwentaryzacja budynku wykonana przez autora opracowania /sierpień 2019/
- wykop kontrolny - odkrywka posadowienia obiektu /sierpień 2019/
- projekt wstępny przebudowy budynku na potrzeby wydzielania lokali mieszkalnych – opracowany przez autora opracowania w sierpniu

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa budynku komunalnego na potrzeby wydzielania nowych lokali mieszkalnych.

Obiekt zlokalizowany jest we wsi Leszczyny Duże 31 A, dz. nr ewidencyjny 206.

W ramach inwestycji przewiduje się również realizację zewnętrznych elementów infrastruktury technicznej :

- zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej (ks) do – projektowanych szczelnych zbiorników na nieczystości płynne
- zewnętrznej instalacji gazu (g) od zaworu odcinającego (zo) do podziemnego zbiornika gazu propan-butan o pojemności $V=4850\text{dm}^3$ wraz z montażem zbiornika.

Uwaga : miejsce lokalizacji zbiornika gazu należy wygrodzić (zabezpieczyć) na terenie, ogrodzeniem systemowym panelowym o wysokości 150cm, z furtką (zabezpieczenie przed dostępem ludzi i najazdem pojazdów)

Przyłącza realizowane w oparciu o odrębne opracowania :

Przyłącze wody – projekt przewiduje likwidację istniejącego przyłącza wody oraz wykonanie nowego przyłącza wody zgodnie z wydanymi warunkami Zakładu Usług Komunalnych w Dłutowie.

STAROSTWO POWIATOWE
W PABIANICACH
DZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
95-200 Pabianice, ul. Partyzancka 56
tel. +48 42 208-77-01, fax +48 42 208-77-12

W zakresie inwestycji planuje się także wymianę istniejącego, napowietrznego przyłącza energetycznego z nieizolowanych przewodów typu AL. na kabel izolowany typu AsXSn wraz z wymianą przyścienną konstrukcji wsporczej.

Wymiana przyłącza będzie realizowana w oparciu o odrębne opracowanie projektowe, wykonane na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja rejon Piotrków Trybunalski.

Do czasu wymiany przyłącza - obiekt będzie zasilany w oparciu o istniejące przyłącze i zawarte umowy na dostawę energii.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Teren inwestycji obejmuje część działki o nr ewidencyjnych 206 w jednostce ewidencyjnej gmina Dłutów , obręb Leszczyny Duże (100803_2.0010)

Obecny stan zainwestowania terenu inwestycji:

- istniejący budynek komunalny (po byłej szkole z wydzieloną cz. mieszkalną) (ozn. na rys. ZT1 **nr 1**),
- istniejący budynek gospodarczy (ozn. na rys. ZT1 **nr2**) zlokalizowany po stronie północno-zachodniej działki
- przyłącze wodociągowe (wd 40) – przeznaczone do likwidacji
- przyłącze kanalizacji sanitarnej (ks-160) do istniejącego zbiornika na ścieki (istniejąca kanalizacja i zbiornik przeznaczone do likwidacji)
- napowietrzne przyłącze energetyczne ze słupa w linii napowietrznej zlokalizowanego na posesji
- teren ogrodzony,
- zieleń niska i krzewy.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej oznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 06KL. (działka nr ewid. 134).

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów - inwestycja Uchwała Rady Gminy Dłutów Nr XVII/88/04 z dnia 22 czerwca 2004r. - inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem planu **17.MN.4**, dla którego plan zagospodarowania przewiduje :

„1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością przebudowy, modernizacji, odtworzenia i uzupełnienia ”.

Planowana inwestycja polega na remoncie istniejących dwóch lokali mieszkalnych oraz wydzieleniu w istniejącym budynku dodatkowych dwóch nowych lokali mieszkalnych (mieszkań komunalnych).

Zakres opracowania jest oznaczony na rysunku projektu zagospodarowania terenu ZT1 literami A, B, C, D.

Projektowane elementy i sposób zagospodarowania terenu:

- **istniejący, jednokondygnacyjny budynek komunalny** (dawny budynek oświatowy z częścią mieszkalną) (ozn. **nr 1**), przeznaczony do przebudowy dla potrzeb wydzielenia mieszkań komunalnych,
- **projektowana zewnętrzna pochylnia dla osób niepełnosprawnych** z wejściem głównym do obiektu (ozn. **nr 3**),
- **zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej (ks)** do projektowanych 2 szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych o pojemności 10 m³ każdy. (ozn. **nr 5**),
- **zewnętrzna instalacja gazu (g)** do podziemnego zbiornika gazu propan-butan o pojemności 4850 dm³ . (ozn. **nr 6**),
- **miejsce na pojemniki** do czasowego gromadzenia odpadów stałych
- **utwardzenia terenu** dla ruchu pieszego oraz opaski wokół budynku z kostki betonowej (ozn. **nr 4**); opaski i utwardzenia układane ze spadkiem poprzecznym 0,5% od budynku,
- **potrzeby parkingowe** zapewnione są w granicach nieruchomości objętej inwestycją tj.: 4 stanowiska postojowe o wym. 5,0x2,7m dla samochodów osobowych oraz 1 stanowisko postojowe o wym. 5,0x4m dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne, miejsca parkingowe dla samochodów osobowych będą miały nawierzchnię żwirową stanowisko postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz dojazd – nawierzchnię utwardzoną kostką betonową.
- **obsługa komunikacyjna** – istniejący zjazd, działka połączona bezpośrednio z drogą gminną , lokalną (oznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego 06KL).

- **odprowadzenie wód opadowych** -powierzchniowo z dachów budynku na teren zielony wokół obiektu.

Istniejące elementy zagospodarowania terenu przeznaczone do rozbiórki (likwidacji):

- odcinek istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej - przeznaczony do wymiany
- istniejące przyłącze wody – przeznaczone do wymiany.

Projektowane usytuowanie w/w elementów zagospodarowania działki i wzajemne relacje między nimi uwidoczniono na rysunku projektu zagospodarowania działki – Rys. Nr ZT 1.

Niniejszy projekt jest zgodny z zasadami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu wynikającymi z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Dłutów Nr XVII/88/04 z dnia 22 czerwca 2004r.

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

- Powierzchnia terenu części działki nr 206 _____ 1989,00 m²
(w granicach opracowania projektu)
Powierzchnia całkowita działki _____ 6200 m²
 - Powierzchnia zabudowy bud. mieszkalny _____ 291,80 m²
 - Powierzchnia zabudowy bud. gospodarczy _____ 80,00 m²
 - Powierzchnia zabudowy razem _____ 371,80 m²
 - Powierzchnia schodów zewnętrznych i tarasu _____ 22,35 m²
 - Powierzchnia utwardzeń – kostka betonowa _____ 266,00 m²
 - Powierzchnia utwardzeń – nawierzchnia żwirowa _____ 54,50 m²
- Wskaźniki powierzchniowe dotyczące terenu w granicach opracowania :
- Wskaźnik powierzchni zabudowy _____ 18,70%
 - Powierzchnia biologicznie czynna _____ 1274,35 m²
 - Udział powierzchni biologicznie czynnej _____ 64,07%
- (minimum 40% wg. ustaleń MPZP)

STAROSTWO POWIATOWE
W PABIANICACH
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
95-200 Pabianice, ul. Partyzancka 56
tel. 42 208-77-01, fax +48 42 208-77-12

6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Planowana inwestycja pozostaje bez wpływu na działki sąsiednie.

Obszar oddziaływania obiektu zawiera się w całości na przedmiotowej działce objętej inwestycją – oznaczonej nr.206.

7. DANE INFORMUJĄCE O WPISIE TERENU DO REJESTRU ZABYTKÓW I OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie na podstawie ustaleń planu miejscowego.

8. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO.

Teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8. INFORMACJE I DANE O CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.

Projektowana inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie, ponieważ nie spowoduje emisji zanieczyszczeń gazowych, emisji hałasu i wibracji oraz promieniowania. Inwestycja ta nie wpływa także negatywnie na powierzchnię ziemi oraz wody powierzchniowe i podziemne.

10. INNE KONIECZNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.

- nie występują.

Sgr.
mgr inż. arch. Jarosław Kamiński
uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr 16/R-541/ŁOIA/06

[Signature]
mgr inż. Jarosław Karbowiak
ARCHITEKT
uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
nr 124/93/WŁ

Opracował :

STAROSTWO POWIATOWE
w PABIANICACH
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
95-200 Pabianice, ul. Partyzancka 56
tel. +48 42 208-77-01, fax +48 42 208-77-12

11. ZAŁĄCZNIKI.

- warunki przyłączenia PGE Dystrybucja S.A.Rejon Piotrków Tryb. –
nr 20-D1/WP/02860 z dnia 12-08-2020
- techniczne warunki przyłączenia wydane przez Zakład Usług Komunalnych w
Dłutowie z dnia 14.07.2020 r.