



BADURA BIURO PROJEKTOWE
mgr inż. Michał Badura,
Adres: Solec 42C, 48-210 Biała, Tel. +48 668626844,
badura.biuro.projektowe@gmail.com

STRONA TYTUŁOWA

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

PRZEBUDOWA BUDYNKU WIELORODZINNEGO

ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Łącznik ul. Św. Walentego dz. nr : 462/104, obręb: Łącznik 0049

Identyfikator działki 161001_5.0049.462/104

kategoria obiektu: XIII

INWESTOR:

Gmina Biała

ul. Rynek 10

48-210 Biała

ARCHITEKTURA

DATA: 10.10.2023

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Joanna Jureczko
upr. Do proj w specjalności arch. bez
ograniczeń 01/OPOKK/2021

PODPIS:

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Grzegorz Janik
upr. Do proj w specjalności arch. bez
ograniczeń 06/OPOKK/2009

PODPIS:

SPIS TREŚCI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TEREN

I. DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU

1. Oświadczenie projektantów wszystkich specjalności o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej str.3
2. Kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych i zaświadczenia o przynależności do izby samorządu zawodowego projektantów wszystkich specjalności str.4-7

II. CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. Podstawa opracowania str.8
2. Zakres i przedmiot zamierzenia budowlanego str.8
3. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki str.8
4. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu str.9
5. Zestawienia powierzchni zagospodarowania działki str.10
6. Informacje i dane str.10
7. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi str. 12
8. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych str. 13
9. Obszar oddziaływania obiektu str. 13

III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. Kopia mapy do celów projektowych w skali 1:500 str.14
2. PZD Projekt zagospodarowania terenu str.15

**BADURA BIURO PROJEKTOWE**

mgr inż. Michał Badura,
Adres: Solec 42C, 48-210 Biała,
Tel. +48 668626844,
badura.biuro.projektowe@gmail.com

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TEMAT	PRZEBUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
ADRES	Ul. Św. Walentego 30, 48-220 Łącznik Jedn. Ewid.: Biała-161001_5, Obręb: Łącznik 0049, dz. nr 462/104
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	XIII i XI
INWESTOR	Gmina Biała, ul. Rynek 10, 48-210 Biała

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 - Prawa budowlanego (Dz.U.2020.1333 t.j.z późn. zmianami) oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

ARCHITEKTURA		
Projektował:	mgr inż. arch. JOANNA JURECZKO Upr. Nr 01/OPOKK/2021	10.10.2023
Sprawdził:	mgr inż. arch. GRZEGORZ JANIK Upr. Nr 06/OPOKK/2009	10.10.2023

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania działki pn.

Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Inwestor: Gmina Biała, ul. Rynek 10, 48-210 Biała

Lokalizacja: ul. Św. Walentego 30, 48-220 Łącznik, dz. nr 462/104 k.m. 2

jednostka ewidencyjna: 161001_5 Biała, obręb ewidencyjny: 0049 Łącznik

1. Podstawa opracowania:

- Zlecenie Inwestora.
 - Wizja lokalna i oględziny terenu.
 - Inwentaryzacja budynku.
 - UCHWAŁA NR III.23.2011 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik.
- Teren oznaczony symbolem „1U” - tereny zabudowy usługowej, dla których ustala się przeznaczenie:
- podstawowe – handel detaliczny, usługi turystyki, bezpieczeństwo publiczne, opieka medyczna, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, usługi gastronomii, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, urządzenia parkowania;
 - dopuszczalne – biura, usługi drobne, zieleń urządzone, zabudowa zagrodowa.

2. Zakres i przedmiot zamierzenia budowlanego:

Opracowanie obejmuje przebudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Łącznik, przy ul. ul. Św. Walentego 30, 48-220 Łącznik, na działce o nr ewidencyjnym 462/104 k.m. 2 wraz z wykonaniem niezbędnych instalacji wewnętrznych (wg projektu technicznego).

Teren objęty opracowaniem posiada aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki:

Obszar, na którym znajduje się działka nr 462/104 k.m. 2, oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik symbolem 1U o przeznaczeniu dla terenów zabudowy usługowej. Działka jest zabudowana, znajduje się na niej budynek mieszkalny wielolokalowy i budynek gospodarczy, które są objęte przebudową, a także teren utwardzony, teren biologicznie czynny i zbiornik bezodpływowy (szambo). Działka jest także uzbrojona w przyłącza do sieci infrastruktury technicznej (przyłącz wodociągowy i elektroenergetyczny) oraz

posiada dostęp do drogi publicznej (dz. drogowa nr 465/243, k.m. 2) oznaczonej symbolem 1KDZ. Ponadto do przedmiotowego budynku wykonane będzie przyłącze kanalizacji sanitarnej w związku z prowadzonymi obecnie pracami projektowanymi według odrębnego opracowania dotyczącymi budowy sieci i przyłączy kanalizacyjnych do posesji zlokalizowanych w miejscowości Łącznik. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem (w dominującej części) znajdują się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz tereny placów publicznych (KP). Tereny sąsiadującego budynku objętego opracowaniem zabudowane są przeważnie budynkami trzykondygnacyjnymi zawierającymi poddasze użytkowe/nieużytkowe lub dwukondygnacyjne zawierające parter i poddasze użytkowe, przykryte dachem dwuspadowym symetrycznym. Działka ma kształt nieregularny (wielokąta) o powierzchni ewidencyjnej 0,0406 ha i oznaczona jest w ewidencji gruntów jako B (tereny mieszkaniowe).

Poza przedmiotową inwestycją opracowanie nie przewiduje rozbiórki żadnego obiektu budowlanego poza istniejącymi schodami zewnętrznymi, w miejscu których powstaną nowe, dostosowane do obowiązujących warunków technicznych.

4. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu:

Przedmiotowa inwestycja nie zmieni istniejącego zagospodarowania działki poza istniejącymi schodami zewnętrznymi, które zostaną przebudowane w celu dostosowania ich do obecnie obowiązujących wymagań. Ponadto nawierzchnia utwardzona również nie zmieni swojej powierzchni, jedynie jej obrys zewnętrzny zostanie nieznacznie zmieniony w celu dostosowania go do spełnienia wymaganych warunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zaprojektowania miejsc postojowych, dojeżdż do budynku oraz do pojemników do gromadzenia odpadów stałych. Zostanie także wykonana wymiana podbudowy i istniejącej nawierzchni utwardzonej wokół budynku na nawierzchnię z betonowej kostki brukowej w kolorze szarym. Pozostały zakres robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych realizowany będzie wyłącznie wewnątrz budynku bez ingerencji w istniejące zagospodarowanie terenu. Zgodnie z odrębnym opracowaniem projektowym, do budynku zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej, w związku z budową sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Łącznik.

Wody opadowe z dachu odprowadzane będą za pomocą rynien i rur spustowych na nieutwardzony teren Inwestora lub do bezodpływowych, wolnostojących zbiorników. Pozostałe elementy zagospodarowania terenu pozostają bez zmian.

Przedmiotowa inwestycja w całości realizowana będzie na działce objętej opracowaniem.

5. Zestawienia powierzchni zagospodarowania działki:

BILANS TERENU:	STAN ISTNIEJĄCY		STAN PROJEKTOWANY	
	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA DZIAŁKI NR 462/104 k.m. 2	406,00	100,00	406,00	100,00
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO WRAZ PRZYŁĘGŁĄ DO NIEGO DOBUDÓWKĄ O FUNKCJI USŁUGOWEJ	213,20	52,51	213,20	52,51
NAWIERZCHNIA UTWARDZONA w tym:	111,12	27,37	111,12	27,37
1. dojeżdżania i dojazd do budynku	109,56	26,99	105,99	26,11
2. schody wejściowe do budynku	1,56	0,38	5,13	1,26
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	81,68	20,12	81,68	20,12

6. Informacje i dane:

6.1. o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane:

Ze względu na zakres przedmiotowej inwestycji, obejmującej wykonanie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych wyłącznie wewnątrz budynku bez ingerencji w istniejące zagospodarowanie terenu (z wyłączeniem przebudowy zewnętrznych schodów wejściowych do części mieszkalnej oraz zmiany obrysu zewnętrznego nawierzchni utwardzonej bez zmiany jej powierzchni), nie dokonano szczegółowej analizy warunków wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łącznik w zakresie zagospodarowania terenu i działki. Powierzchnia zabudowy budynku, powierzchnia utwardzona oraz teren biologicznie czynny nie ulega zmianie, pozostawia się bez zmian. Dokonano jedynie analizy pozostałych warunków wynikających z zakresu przedmiotowej inwestycji, które przedstawiono poniżej.

Stosunek powierzchni całkowitej części usługowej do powierzchni całkowitej budynku:

Powierzchnia całkowita budynku: 853,00 m² 100%

Powierzchnia całkowita części mieszkalnej: 678,20 m² 79,51%

Powierzchnia całkowita części usługowej: 174,80 m² 20,49%

W związku z powyższym wynika, że powierzchnia całkowita części usługowej stanowi **20,49% powierzchni całkowitej** przedmiotowego budynku objętego opracowaniem.

	Warunki wynikające z MPZP miejscowości Łącznik na terenie oznaczonym symbolem 1U	Rozwiązania projektowe
ilość miejsc postojowych (w granicach działki budowlanej)	<p>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na jedno mieszkanie;</p> <p>opieka medyczna, opieka społeczna – 0,25 m.p. na 1 miejsce pracy, jednak nie mniej niż 3 m.p.;</p>	<p>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – ze względu na przebudowę już istniejących lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku bez ingerencji w istniejące zagospodarowanie terenu, <u>lokalizację miejsc postojowych dla każdego z mieszkań pozostawia się bez zmian przy ogólnodostępnym parkingu</u> na dz. nr 1278/113, k.m. 2, przy skrzyżowaniu ulic Św. Walentego i ul. Sportowej (naprzeciw budynku plebanii), opieka medyczna, opieka społeczna – dla części usługowej zlokalizowanej w poziomie parteru <u>zaprojektowano 3 miejsca parkingowe, z czego 1 z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych</u>;</p>
geometria dachu budynku mieszkalnego	<p>- dla budynków mieszkalnych oraz usługowych – dach spadzisty o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35-45°, z zastrzeżeniem budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, objętych ochroną konserwatorską i zabytkowych;</p> <p>- dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów § 58 ust. 2 pkt 1-7, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio;</p>	<p>- główną część budynku objętą ochroną konserwatorską <u>pozostawia się bez zmian</u> z zachowaniem istniejącej geometrii i kąta nachylenia dachu;</p> <p>- parterową część usługową budynku przy zachodniej stronie działki podwyższono o 30 cm z zachowaniem istniejącej geometrii i kąta nachylenia dachu,</p> <p>- dobudówkę od strony wschodniej z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze <u>pozostawia się bez zmian</u> z zachowaniem istniejącej geometrii i kąta nachylenia dachu;</p>
wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej	<p>- wskaźnik zabudowy – max. 60%,</p> <p>- teren biologicznie czynny – min. 20%;</p>	<p>Wskaźnik zabudowy, powierzchnię terenu biologicznie czynną i powierzchnię nawierzchni utwardzonej <u>pozostawia się bez zmian.</u></p>

Pozostałe warunki wynikające z UCHWAŁY NR III.23.2011 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik na terenie oznaczonym symbolem „1U” zostały spełnione.

6.2. 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:

Budynek objęty opracowaniem nie jest wpisany do rejestru zabytków, jednak znajduje się w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem nr OR.0050.682.2022 Burmistrza Białej z dnia 17 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Biała opracowaniem, a także znajduje się w granicach ochrony kompozycji historycznej układu ruralistycznego miejscowości Łącznik.

6.3. określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego:

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie wpływu eksploatacji górniczej.

6.4. 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:

W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Inwestycja jak i zasięg jej oddziaływania nie leży wg map udostępnionych przez Ministerstwo Środowiska bezpośrednio ani w sąsiedztwie obszaru *Natura 2000*.

Przyjęte w projekcie rozwiązania ograniczają lub eliminują wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Na terenie objętym opracowaniem nie projektuje się obiektów ani urządzeń uciążliwych, a ich lokalizacja nie narusza istniejącej zieleni, ani interesów osób trzecich.

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

W ramach przedmiotowej inwestycji parametry dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, a szczególnie wymagania dotyczące dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zostaną spełnione. Dostęp do drogi pożarowej zapewniony jest od wschodniej strony posesji – bezpośrednio od drogi publicznej o średniej szerokości 7 m (dz. drogowa nr 465/243, k.m. 2). Szerokość drogi pożarowej do budynku wynosi ok. 4,70 m – jest

równa szerokości dojazdu (nawierzchni utwardzonej) do budynku. Najbliższy hydrant zlokalizowany jest w pasie drogowym drogi publicznej (dz. drogowa nr 467/244, k.m. 2) w odległości ok. 4,5 m od najbliższego wierzchołka przedmiotowego budynku. Ponadto budynek wyposażony będzie w urządzenia gaśnicze (gaśnice).

8. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:

Nie dotyczy ze względu na zakres i przedmiot inwestycji.

9. Obszar oddziaływania obiektu:

Na podstawie przepisów prawnych tj.:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 t.j.),
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t.j.),
 - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 t.j.),
- przedmiotową przebudowę budynku mieszkalnego wielolokalowego zaprojektowano zgodnie z zachowaniem wszystkich wymaganych zapisów wyżej wymienionych ustaw i rozporządzeń.

Obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji zawiera się w całości w granicach działki objętej opracowaniem i nie zmieni obecnego obszaru oddziaływania. Projektowana przebudowa budynku nie spowoduje przesłaniania i zacieniania na działkach sąsiednich. Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na zanieczyszczenie powietrza, zapachy, hałas, ograniczenie dopływu światła dziennego, a także nie będzie powodować ograniczenia w sposobie użytkowania lub zagospodarowania sąsiednich działek.

Ponadto niniejsza inwestycja jest zgodna z UCHWAŁĄ NR III.23.2011 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik. na terenie oznaczonym symbolem „1U” w zakresie funkcji, formy architektonicznej oraz pozostałych obowiązujących przepisów i *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t.j.),