

SPIS TREŚCI

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

A.1	ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE	str.
	A.1.1. Oświadczenie projektantów	
A.2	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	A.2.1. CZĘŚĆ OPISOWA	str.
	- <u>OPIS TECHNICZNY</u>	
	1. PRZEDMIOT INWESTYCJI.	
	2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.	
	3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU.	
	4. ZESTAWIENIE	
	5. INFORMACJE I DANE	
	6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	
	7. INNE INFORMACJE	
	8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	
	A.2.2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA	str.
	Z1 Projekt zagospodarowania terenu	skala 1:500
	Z2 Projekt zagospodarowania terenu – granice działek	skala 1:500

CZĘŚĆ OPISOWA

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

Przedmiotem inwestycji jest:

przebudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowego na budynek handlowo-usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

- **wewnętrznymi instalacjami: wody, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, gazu, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, elektryczną, fotowoltaiczną,**
- **zewnętrznymi instalacjami: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczną.**

Inwestycja prowadzona będzie na działkach nr 479/6, 479/11, 480/1, obr. 0001 Dębica, jednostka ewidencyjna 180301_1 Dębica.

Inwestorem zadania jest:

*DEZAKO Sp. z o.o.
ul. Kościuszki 30
39-200 Dębica*

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

Teren inwestycji położony jest w pobliżu drogi publicznej - dz. nr 742/9.

Przedmiotowy obszar graniczy:

- od strony północnej z dalszą częścią działki nr 479/11 (działka zabudowana) oraz z działką nr 478/50 (działka zabudowana),
- od strony wschodniej z dalszą częścią działki nr 479/11 (działka zabudowana),
- od strony południowej z dalszą częścią działki nr 479/11 i działki nr 480/1 (działki zabudowane),
- od strony zachodniej z dalszą częścią działki nr 479/6 (działka zabudowana) oraz z działką nr 480/2 (działka drogowa).

Obecnie na obszarze inwestycji znajduje się budynek przedmiotowy budynek magazynowy przeznaczony do przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania oraz inny budynek magazynowy (pozostający bez zmian). Teren stanowi grunt Bi.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU.

Projektuje się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowego (oznaczonego na PZT cyfrą 1) na budynek handlowo-usługowy (planowana rozbudowa oznaczona na PZT cyfrą 2). Poziom +- 0.00 przedmiotowego budynku (poziom posadzki parteru) znajduje się na poziomie +193,55 m n.p.m.

Projekt wykonano zgodnie z zapisami Decyzji o ustaleniu warunków zabudowy znak GP.6730.114.2021.JS z dnia 18 lutego 2022r.

3.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

Na działkach projektuje się następujące media:

- wodociąg (przyłącz wg odrębnego opracowania),
- kanalizację sanitarną (instalacje a także przyłącz – przyłącz wg odrębnego opracowania),
- kanalizację deszczową (instalacje a także przyłącz – przyłącz wg odrębnego opracowania),
- instalację elektryczną.

3.2 Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

Ścieki sanitarne zostaną odprowadzone projektowanym odcinkiem instalacji kanalizacji sanitarnej poprzez projektowany przyłącz (przyłącz wg odrębnego opracowania) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (będącej własnością Inwestora).

Wody opadowe zostaną odprowadzone projektowanym odcinkiem instalacji kanalizacji deszczowej poprzez projektowany przyłącz (przyłącz wg odrębnego opracowania) do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej (będącej własnością Inwestora).

3.3 Układ komunikacyjny.

W liniach rozgraniczających teren inwestycji projektuje się remont części istniejących powierzchni utwardzonych służących jako dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, pas odbojowy.

Pas odbojowy wokół budynku, chodniki, miejsca postojowe projektuje się ze spadkiem ok. 1-2% od budynku.

Na terenie inwestycji projektuje się 9 miejsc postojowych (w tym 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów osób niepełnosprawnych).

3.4 Sposób dostępu do drogi publicznej.

Dojazd do terenu inwestycji z drogi publicznej nr ewid. 742/9 poprzez działkę nr ewid. 480/2 – na dotychczasowych zasadach.

3.5 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

W ramach zadania przewiduje się budowę:

- przyłącz wodociągowy (przyłącz wg odrębnego opracowania) – rura PE Ø 50
- przyłącza kanalizacji sanitarnej (przyłącz wg odrębnego opracowania) – rura PVC Ø 200
- zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej - rura PVC Ø 160
- przyłącza kanalizacji deszczowej (przyłącz wg odrębnego opracowania) – rura PVC Ø 200
- zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej – rura PVC Ø 160, PVC SN8 lite Ø 200,
- separator SEKOTW-B3/30-0,3

W ramach zaopatrzenia inwestycji w niezbędną infrastrukturę przewiduje się:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zaopatrzenie w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych z sieci wodociągowej.

Doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wg odrębnego opracowania. Szczegółowe rozwiązania zostaną zawarte w projekcie technicznym.

- w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki sanitarne w pierwszej kolejności odprowadzane zostaną do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej następnie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez przyłącz kanalizacji sanitarnej. Przyłącze kanalizacji sanitarnej wg odrębnego opracowania.

- w zakresie odprowadzania wód opadowych

Wody opadowe z dachu i powierzchni utwardzonych odprowadzone zostaną do projektowanej instalacji kanalizacji deszczowej, następnie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej poprzez przyłącz kanalizacji deszczowej. Przyłącze kanalizacji deszczowej wg odrębnego opracowania. Szczegółowe rozwiązania zostaną zawarte w projekcie technicznym.

- w zakresie doprowadzenia energii elektrycznej

Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowany przyłącz (w kwestii gestora sieci).

3.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.

Poziom terenu inwestycji wynosi od +192,89 m n.p.m do +193,60 m n.p.m.

Przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają ochronę wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu przed zanieczyszczeniem.

Projektowane zmiany naturalnego ukształtowania rzeźby terenu nie spowodują pogorszenia stanu stosunków wodnych na terenie inwestycji oraz w bezpośrednim sąsiedztwie.

Wpływ obiektów na istniejącą szatę roślinną będzie znikomy, inwestycja nie wymaga przeprowadzenia wycinki drzew ani krzewów.

4. ZESTAWIENIE

4.1 Bilans powierzchni w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

Powierzchnia zabudowy	1000,70 m² [32,37%]
W tym:	
- powierzchnia istniejącego budynku objętego opracowaniem	287,28 m ²
- powierzchnia projektowanej rozbudowy	375,28 m ²
- powierzchnia pozostałych budynków na terenie inwestycji	338,14 m ²
Projektowana powierzchnia utwardzona	2040,36 m² [66,00%]
W tym:	
- istniejąca powierzchnia utwardzona (bez zmian)	1366,89 m ²
- istniejąca powierzchnia utwardzona przeznaczona do remontu	555,47 m ²
- powierzchnia projektowanych miejsc postojowych – kostka betonowa	118 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	50,33 m² [1,63%]
W tym:	
- istniejąca powierzchnia biologicznie czynna (bez zmian)	50,33 m ²
Powierzchnia terenu inwestycji - fragment dz. nr ewid. 479/6, 479/11, 480/1	3091,39 m² [100,00 %]

Przebudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowego
na budynek handlowo-usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

W tym:	- powierzchnia fragmentu dz. nr ewid. 479/6	1576,52 m ²
	- powierzchnia fragmentu dz. nr ewid. 479/11	958,43 m ²
	- powierzchnia fragmentu dz. nr ewid. 480/1	556,44 m ²

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.

Projekt wykonano zgodnie z zapisami Decyzji o ustaleniu warunków zabudowy znak GP.6730.114.2021.JS z dnia 18 lutego 2022r.

Zgodnie z zapisami w/w Decyzji:

- powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji wyniesie 1000,70 m² [32,37%] – zgodnie z ust. III, pkt 1., ppkt b),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona od poziomu terenu przy budynku do okapu dachu wyniesie 5,42 m - zgodnie z ust. III, pkt 1., ppkt c),
- szerokości elewacji frontowej części rozbudowywanej wyniesie 23,45 m – zgodnie z ust. III, pkt 1., ppkt. d),
- nad główną częścią budynku projektuje się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 12°, a nad wiatrolapem dach płaski o kącie nachylenia połaci 4° – zgodnie z ust. III, pkt 1., ppkt e),
- wysokość kalenicy części rozbudowywanej mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku wyniesie 7,13 m - zgodnie z ust. III, pkt 1., ppkt e),
- na terenie inwestycji projektuje się 9 miejsc postojowych (9 > 6) - zgodnie z ust. III, pkt 3., ppkt b).

5.2 Dane o rejestrze zabytków

Przedmiotowe działki nie są wpisane do rejestru zabytków ani Gminnej ewidencji zabytków oraz nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

5.3 Dane o wpływie eksploatacji górniczej.

Przedmiotowe działki nie znajdują się w obszarze górniczym.

5.4 Istniejące i przewidywane zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i jego otoczenia

Budynek i roboty budowlane z nimi związane ze swym przeznaczeniem funkcjonalnym i rozwiązaniami technicznymi nie będzie miał negatywnego wpływu na stan środowiska i jego wykorzystywanie, zdrowie ludzi i sąsiednie obiekty budowlane.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz zdrowia ludzi. Przedmiotowy budynek nie będzie źródłem emisji czynników szkodliwych dla otoczenia a w szczególności: hałasu, drgań, wibracji, promieniowania radioaktywnego. Wody opadowe z powierzchni dachu budynku będą odprowadzone do sieci kanalizacji deszczowej projektowanym przyłączem (wg odrębnego opracowania) poprzez projektowany odcinek instalacji kanalizacji deszczowej.

Obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie

przyrody są:

- parki narodowe,
- rezerваты przyrody,
- parki krajobrazowe,
- obszary chronionego krajobrazu,
- obszary Natura 2000,
- pomniki przyrody,
- stanowiska dokumentacyjne,
- użytki ekologiczne,
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Teren inwestycji leży poza obszarami cennymi przyrodniczo. Przez teren inwestycji nie przebiegają szlaki wędrówek zwierząt. Inwestycja nie dzieli ekosystemów. Wpływ obiektów na istniejącą szatę roślinną będzie znikomy, inwestycja nie wymaga przeprowadzenia wycinki drzew ani krzewów.

Na przedmiotowym terenie nie występują gatunki chronione objęte przepisami dotyczącymi ochrony gatunkowej, tj.

- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16.12.2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2016, poz. 2183 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014, poz. 1409),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. 2014, poz. 1408).

Rodzaj inwestycji nie figuruje w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska naturalnego i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 56). lit. b). Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839 z późniejszymi zmianami), a także Ustawy Prawo ochrony Środowiska (Dz.U. 2021 poz. 1973).

6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

6.1 Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124, poz. 1030) wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, służąca do zewnętrznego gaszenia pożaru, wynosi:

- dla budynku o kubaturze brutto do 5 000 m³ i o powierzchni wewnętrznej do 1 000 m² - 10 dm³/s z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80 mm lub 100 m³ zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym;

Wobec powyższego dla rozpatrywanego budynku wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 10 dm³/s z jednego hydrantu zewnętrznego (warunek jest spełniony). Zapewnia to hydrant DN 80 znajdujący się w odległości 46,67 m od budynku.

6.2. Drogi pożarowe

Zgodnie z § 12.1. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 2009-07-24 r. (Dz. U. 2009 Nr 124, poz. 1030) do budynku niskiego zakwalifikowanego do kategorii zagrożenia ludzi ZL III o powierzchni nieprzekraczającej 1000m² droga pożarowa nie jest wymagana.

7. INNE INFORMACJE

7.1 Projektowana budowa nie spowoduje naruszenia prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie stanowi przeszkody w dostępie do drogi publicznej oraz nie przesłania światła słonecznego, nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej czy środków łączności, nie wpływa również negatywnie na projektowaną zabudowę działek sąsiednich i ich dotychczasowe użytkowanie. Inwestycja nie powoduje uciążliwości i zakłóceń oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, nie narusza warunków wodnych (nie doprowadzi do zalewania sąsiednich działek) ani geologicznych inwestowanego terenu.

7.2 Teren inwestycji nie jest położony w obszarze występowania gruntów zmeliorowanych.

7.3 Teren inwestycji znajduje się poza terenami osuwiskowymi oraz obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

7.4 Teren inwestycji nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

8.1 Usytuowanie obiektów budowlanych

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w odległości 5,29m od działki nr 480/2, w odległości 19,53m od działki nr 478/50.

Odległości te są zgodne z §12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.2 Ukształtowanie terenu inwestycji

Poziom +/- 0.00 (poziom posadzki parteru) wyznaczono na +193,55 m n.p.m.

Nowe ukształtowanie terenu nie wpływa na zmianę stosunków wodnych w obrębie projektowanej inwestycji i nie powoduje zalewanie wodą opadową działek sąsiednich.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.3 Zacienianie obiektów sąsiednich (przesłanianie)

Lokalizacja budynku spełnia wymagania §13 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynek nie przesłania istniejących obiektów sąsiednich oraz nie będzie przez nie przesłaniany.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.4 Nasłonecznienie

Lokalizacja budynku spełnia wymagania §57 i §60 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokalizacja względem istniejących elementów zagospodarowania umożliwia nasłonecznienie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi stosownie do ich przeznaczenia.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.5 Komunikacja

Obszar inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej nr ewid. 742/9 poprzez działkę nr ewid. 480/2 – na dotychczasowych zasadach.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.6 Miejsca gromadzenia odpadów stałych

Na terenie inwestycji wyznaczono miejsce czasowego składowania odpadów stałych, oznaczone na planszy Z1 jako nr 3. Odległości wydzielonych miejsc od projektowanego budynku oraz od granic sąsiednich nieruchomości zgodnie z §23, ust. 1 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.7 Uzbrojenie techniczne terenu inwestycji

Budynek przyłączony będzie do istniejącej sieci/instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektroenergetycznej.

- odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej projektowanym przyłączem (wg odrębnego opracowania) poprzez projektowaną instalację kanalizacji deszczowej,
- przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają ochronę wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu przed zanieczyszczeniem.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.8 Emisja hałasu

Budynek nie generuje i nie będzie generować hałasów, które mogłyby być uciążliwe dla sąsiednich nieruchomości.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.9 Emisja zanieczyszczeń

Inwestycja nie będzie generować szkodliwych zanieczyszczeń przekraczających obowiązujące normy.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

Przebudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowego
na budynek handlowo-usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

8.10 Bezpieczeństwo pożarowe

Przedmiotowy budynek handlowo-usługowy zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi ZLIII.

Odległość od granic działki i budynków na sąsiednich działkach są zgodne z §271 i §272 Warunków Technicznych.

Cytowane rozporządzenie: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

8.11 Podsumowanie

Obszar oddziaływania inwestycji nie wybiega poza teren zainwestowania – działki nr ewid. 479/6, 479/11, 480/1, obr. 0001 Dębica 1, jednostka ewidencyjna 180301_1 Dębica.

Opracował: