

SPIS TREŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. Część opisowa

1. Podstawa opracowania.
2. Przedmiot zamierzenia budowlanego.
3. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu.
4. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.
5. Zestawienie powierzchni
6. Inne informacje i dane (wg §14 pkt. 5 rozporządzenia)
7. Warunki ochrony przeciwpożarowej
8. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego
9. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

II. Część rysunkowa

1. Plan sytuacyjny – rys. nr 1

III. Dokumenty dołączone do projektu

1. Oświadczenie projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej
2. Kopia decyzji o nadaniu projektantom wszystkich specjalności uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności
3. Kopia zaświadczenia o przynależności projektantów wszystkich specjalności do właściwej izby samorządu zawodowego

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania

- Uchwała Nr XLIII.371.2013 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 2.
- mapa do celów opiniodawczych w skali 1: 500
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowani z późn. zmianami,
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

2. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Niniejsze opracowanie stanowi projekt budowlany remontu pomieszczeń garażu i przebudowy budynku gospodarczego. Przebudowa dotyczy zmiany geometrii i pokrycia dachu. Dach płaski z płyt korytkowych, kryty papą zmieniono na dach płaski, dwuspadzisty o kącie nachylenia 12 °, kryty blachą na rąbek stojący. Dach płaski nad dobudówką zamieniono na dach jednospadzisty o kącie 8°, kryty również blachą na rąbek stojący.

Zagospodarowanie działki nie ulega zmianie, przebudowa budynku projektowana jest w istniejącym rzucie budynku.

3. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu

Przedmiotowa działka oznaczona na mapie geodezyjnej nr 58 zlokalizowana jest w Zielonej Górze przy ul. Spokojnej 1, obręb ewidencyjny 0017 Zielona Góra.

Działka nr 58 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XLIII.371.2013 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 lutego 2013 r. Teren znajduje się w jednostce UP2 – teren zabudowy usług publicznych.

Działka graniczy od północy z terenem M/U2 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, od zachodu i południa z terenem MW1 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, od wschodu z działką drogową KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej.

Działka nr 58 zabudowana jest budynkiem biurowym i budynkiem gospodarczym.

Budynek biurowy zlokalizowany jest ścianą południowo- zachodnią i częściowo północno-zachodnią przy granicy z działką nr 56, zabudowaną budynkiem wielorodzinnym.

Budynek gospodarczy, będący przedmiotem opracowania, zlokalizowany jest w północnej części działki. Ściana północno-zachodnia znajduje się w odległości ok. 30 - 40 cm od granicy z działką nr 57. Na działce nr 57, w odległości ok. 0,75 i 2,9 m od przebudowywanego budynku zlokalizowany jest budynek gospodarczy. W ścianie zwróconej w stronę granicy działki nr 58 zlokalizowane są drzwi wejściowe. W ścianie nie występują okna pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Ściana północno –wschodnia budynku gospodarczego leży od granicy z działką drogową nr 59 w odległości od ok. 18 cm do 34 cm.

Na działce nr 58 zlokalizowane są miejsca parkingowe usytuowane prostopadle do ulicy Spokojnej oraz parking dla samochodów osobowych, w południowej i zachodniej części działki.

Na działce nie występuje zieleń wysoka. Na działce występują sieci uzbrojenia podziemnego – woda, kanalizacja, linie energetyczne i telekomunikacyjne.

4. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

Nie projektuje się zmian w zagospodarowaniu terenu działki.

4.1. Opis projektowanych obiektów

Budynek gospodarczy z pomieszczeniem garażu

Obiekt to wolnostojący, jednokondygnacyjny budynek gospodarczy przykryty dachem płaskim, pokrytym papą. Budynek składa się z wyższej części przykrytej dachem z płyt korytkowych i pokrytej papą oraz części niższej – przykrytej dachem płaskim o konstrukcji drewnianej, również pokrytym papą.

Wykonany w technologii tradycyjnej: ściany murowane z cegły gr. 24 cm.

Projektuje się przykrycie części wyższej dachem płaskim, dwuspadzisty o kącie nachylenia 12 °, krytym blachą płaską na rąbek stojący. Dach płaski nad dobudówką zamieniono na dach jednospadzisty o kącie 8°, kryty blachą na rąbek stojący.

W poziomie przyziemia zaprojektowano trzy pomieszczenia gospodarcze, dostępne z zewnątrz budynku. W części wyższej garaż dla samochodu osobowego oraz pomieszczenie magazynowe z dostępem od elewacji południowo-wschodniej, w części niższej pomieszczenie gospodarcze z wejściem od elewacji północno-zachodniej.

Okap dachu od elewacji wschodniej, jest nadwieszony nad ścianą zewnętrzną o 20 cm. Częściowo znajduje się nad działką drogową nr 59, na co otrzymano zgodę zarządcy drogi – Departamentu Zarządzania Drogami Urzędu Miasta Zielonej Góry – DZ-PD.7216.8.20.2021.TCh z dnia 26 października 2021 r.

Charakterystyczne parametry techniczne projektowanego budynku:

- powierzchnia zabudowy.....	47,75 m ²
- powierzchnia użytkowa	37,57 m ²
- kubatura	144,30 m ³
- wysokość w okapie	3,45 m
- wysokość w kalenicy	4,18 m

4.2. Komunikacja i utwardzenie terenu

Dostęp do drogi publicznej – istniejący zjazd z drogi gminnej KDD - ul. Spokojna (dz. nr 59).
Utwardzenie terenu działki – bez zmian.

4.3. Ogrodzenie terenu

Nie projektuje się ogrodzenia terenu – bez zmian.

4.4. Zaopatrzenie w media

Zaopatrzenie w media bez zmian.

Budynek gospodarczy podłączony jest zalicznikowo do przyłącza energetycznego budynku biurowego.
Budynek nie jest ogrzewany, nie jest wyposażony w wodę i kanalizację.

4.5. Wody opadowe i roztopowe

Odprowadzenie wód opadowych – istniejące, bez zmian.

5. Zestawienie powierzchni – bilans terenu

Bilans terenu – bez zmian.

Powierzchnia działki	1 789,0 m ²
Powierzchnia zabudowy istniejących obiektów	542,0 m ²
Powierzchnia utwardzona	987,0 m ²
Powierzchnia zieleni	260,0 m ²

Wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki :

$$542,0 / 1 789,0 = 30,2 \% < 60\%$$

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

$$260,0 / 1 789,0 = 14,5 \% > 10 \%$$

6. Inne informacje i dane

6.1. Informacje o rodzaju ograniczeń lub zakazów i zagospodarowania terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z zapisami §2 ust. 2 pkt. 1) m.p.z.p. określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach płaski – dach o spadku do 12 °.

Zgodnie z zapisami §7 ust. 2 pkt. 2) m.p.z.p. zakazuje się:

- stosowania na elewacjach budynków i w pokryciach dachowych blacho dachówki, blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych,

- realizacji dachów stromych o spadku poniżej 30°.

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Teren, na którym projektowany jest budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków.
Zamierzenie budowlane nie jest zlokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

6.3. Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego

Teren nie znajduje się w obszarze eksploatacji górniczej.

6.4. Informacja i dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- charakter, program użytkowy, wielkość budynku nie wpłyną negatywnie na glebę oraz wody gruntowe, nie będą prowadzone roboty ziemne,
- przewidywany program użytkowy nie powoduje wibracji, promieniowania i uciążliwej emisji hałasu,
- zanieczyszczenia pyłowe zapachowe i płynne nie występują,
- projektowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - w związku z powyższym nie będzie stanowić dodatkowego zagrożenia dla ludzi,
- zastosowane materiały oraz zachowanie wszystkich obowiązujących przepisów i norm sprawiają, że inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko oraz glebę,
- nieczystości stałe – składowane w istniejących, typowych wolnostojących pojemnikach i wywożone przez odpowiednie służby na lokalne wysypisko śmieci do utylizacji,
- wody opadowe zostaną odprowadzone powierzchniowo rurami spustowymi zlokalizowanymi w miejscach istniejących rur,
- inwestycja nie wymaga wycinki drzew,
- teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie ani nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem mas ziemnych.

7. Warunki ochrony przeciwpożarowej

1. Charakterystyka budynku :

- 1.1. Budynek gospodarczy – **PM**
- 1.2. Klasa odporności pożarowej - „**E**”
- 1.3. Ilość kondygnacji – 1
- 1.4. Powierzchnia zabudowy – 47,75 m²
- 1.5. Powierzchnia użytkowa – 37,57 m² , wysokość budynku w kalenicy – 4,18 m

2. Odległość od obiektów sąsiadujących – ok. 0,75 m i 2,8 m od budynku gospodarczego na działce nr 57; ok. 5,7 m od budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 57

3. Parametry pożarowe występujących substancji palnych – materiały stałe o temperaturze zapalenia od 220 do 3600C,

4. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego – do 500 MJ/m²

5. Podział obiektu na strefy pożarowe.

Budynek gospodarczy – jedna strefa pożarowa

6. Klasa odporności pożarowej budynków oraz klasa odporności ogniowej – klasa E – nie stawia się wymagań.

Ściana na granicy z działką nr 57 jest ścianą oddzielenia przeciwpożarowego o REI 240 (wymagana REI 60).

7. Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych:

Instalacje elektroenergetyczne - wykonane w miedzi.

8. Droga pożarowa – nie jest wymagana.

8. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego

Obiekt – przebudowywany budynek gospodarczy nie jest obiektem skomplikowanym, zaliczono go do III kategorii obiektu budowlanego oraz do I kategorii geotechnicznej.

9. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Wyznaczenia obszaru oddziaływania przedsięwzięcia dokonano w oparciu o art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ale także przepisy dotyczące m. innymi ochrony przeciwpożarowej, prawa wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego, jak i przepisy prawa miejscowego, które w myśl art. 87 ust. 2 Konstytucji RP są źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organów, które je ustanowiły.

Obszar oddziaływania wyznaczono na podstawie: §12; §13; §232; §271, §272, §273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§2 i §3 Rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.)

§21 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401).

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu – przebudowywanego budynku gospodarczego, ogranicza się do powierzchni działki nr 58, na której został zaprojektowany oraz działki sąsiedniej nr ew. 57.

Projektowana przebudowa dachu nad budynkiem gospodarczym nie wpływa na przesłanianie obiektów na działce sąsiedniej oraz ograniczenie nasłonecznienia, ponieważ w budynku znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie z granicą działki, po stronie sąsiada, nie ma okien i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – jest to budynek gospodarczy.

Przebudowa budynku gospodarczego jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - §7 ust. 2 pkt. 3a oraz § 36 ust. 1 pkt. 3b. Dopuszcza się budowę na granicy działki. Ścianę na granicy działki nr 57 zaprojektowano jako ścianę oddzielenia przeciwpożarowego.

Realizacja inwestycji nie wprowadza negatywnych skutków na sąsiednie nieruchomości.