



## **OPIS TECHNICZNY**

### **PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

<b>Temat opracowania:</b>	<b>ZMIANA POZWOLENIA NA BUDOWĘ PRZEBUDOWA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ - TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU PUBLICZNEGO W KROMOŁOWIE</b>
<b>Zleceniodawca:</b>	<b>GINA WALCE UL. ADAMA MICKIEWICZA 18, 47-344 WALCE</b>
<b>Lokalizacja inwestycji:</b>	<b>47-344 KROMOŁÓW 51 działka nr 539/1, 539/2 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: WALCE OBRĘB: KROMOŁÓW CYFROWE OZNACZENIE J. E.: 160504_2.0005 KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: IX</b>

#### **Spis treści projektu zagospodarowania**

1. Przedmiot opracowania
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu
3. Projektowane zagospodarowanie terenu
4. Zestawienie powierzchni
5. Inne informacje
6. Warunki ochrony przeciwpożarowej
7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfikacji, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych
8. Obszar oddziaływania inwestycji

#### **Podstawa opracowania**

- Wizja lokalna.
- Program funkcjonalno – użytkowy przekazany przez Inwestora.
- Wypis z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- Ustawa z dnia 27-go marca 2003r. - "O Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7-go lipca 1994r. - "Prawo Budowlane" (tekst jednolity Dz.U.2020 poz. 1333 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Ustaw Nr 75 poz. 690 z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.).



## **1. Przedmiot zamierzenia budowlanego**

Przedmiotem inwestycji jest „Przebudowa budynku użyteczności publicznej – termomodernizacja budynku publicznego w Kromoławie”, wraz z budową wiaty, zlokalizowanych na działkach nr 539/1, 539/2 w miejscowości Kromołów

## **2. Istniejący stan zagospodarowania terenu**

Działki nr 539/1, 539/2 położone w Kromoławie aktualnie są zabudowane i znajdują się na terenie usług publicznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową (UP/MN). Teren ten jest uzbrojony. W sąsiedztwie przedmiotowych działek aktualnie są zabudowania mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi.

## **3. Projektowane zagospodarowanie terenu**

### **3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi**

Projektuje się następujące urządzenia budowlane:

- Pompa ciepła
- Fotowoltaika

### **3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków**

Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji sanitarnej wg warunków przyłączeniowych i zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami technicznymi właściciela sieci.

Projektowana wiatka nie generuje odpadów ściekowych.

Wody opadowe i roztopowe z dachu oraz terenów utwardzonych odprowadzane będą na teren działek objętych opracowaniem.

### **3.3. Układ komunikacyjny**

- Utwardzone dojście do budynku
- Wjazd na teren działek objętej opracowaniem z drogi publicznej wg zagospodarowania terenu

### **3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej**

Wejście i wjazd na teren posesji znajdują się od strony zachodniej projektowanego budynku z drogi publicznej, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.



### 3.5. Parametry techniczne i sieci uzbrojenia terenu działki

- **Przyłącze wodne** – istniejące
- **Przyłącza kanalizacji sanitarnej** – istniejące
- **Przyłącze elektryczne** – istniejące
- **Przyłącze gazowe** – nie dotyczy

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

Teren obejmujący działki nr 539/1, 539/2, położony w miejscowości Kromolów jest terenem pochyłym o widocznych wzniesieniach i dolinach. Na działkach inwestora występują zadrzewienia, nie mające wpływu na zakres niniejszej inwestycji. Lokalizację terenów zielonych na działkach objętych opracowaniem przedstawiono na rysunku „Projekt zagospodarowania terenu”.

### 3.7. Gospodarka odpadami.

Na terenie nieruchomości będą stałe odpady komunalne z działalności bytowej użytkowników nieruchomości. Odpady gromadzone będą w pojemnikach ustawionych na terenie nieruchomości skąd odbierane będą przez podmiot gospodarczy uprawniony do ich zagospodarowania. Ilości odpadów komunalnych oraz ścieków bytowych uzależnione będą od ilości osób korzystających z obiektu.

## 4. Zestawienie powierzchni

### 4.1. Bilans terenu

Stan istniejący:

Bilans terenu		
	m2	[%]
<b>Powierzchnia działki nr 539/1:</b>	1835,00	
<b>Powierzchnia działki nr 539/2:</b>	247,00	
<b>Całkowita powierzchnia działek:</b>	2082,00	100,00%
Powierzchnia biologicznie czynna stanowi:	1376,80	66,13%
Powierzchnia zabudowana stanowi:	421,80	20,26%
Powierzchnia utwardzona stanowi:	283,40	13,61%



Stan projektowany:

Bilans terenu		
	m2	[%]
<b>Powierzchnia działki nr 539/1:</b>	1835,00	
<b>Powierzchnia działki nr 539/2:</b>	247,00	
<b>Całkowita powierzchnia działek:</b>	2082,00	100,00%
Powierzchnia biologicznie czynna stanowi:	1193,86	57,34%
Powierzchnia zabudowana stanowi:	573,94	27,57%
Powierzchnia utwardzona stanowi:	314,20	15,09%

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:	27,57%
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki:	57,34%

#### 4.2. Parametry techniczne budynku

Stan istniejący:

Lp.	Dane ogólne	Wielkość	Jednostka
1.	Szerokość budynku	32,09	m
2.	Długość budynku	13,77	m
3.	Powierzchnia zabudowy	332,00	m <sup>2</sup>
4.	Powierzchnia użytkowa	658,98	m <sup>2</sup>
5.	Kubatura brutto	≈ 3129	m <sup>3</sup>
6.	Wysokość kalenicy	14,25	m
7.	Liczba kondygnacji naziemnych (podziemnej)	3 (1)	szt.

Stan projektowany:

Lp.	Dane ogólne	Wielkość	Jednostka
1.	Szerokość budynku	32,09	m
2.	Długość budynku	13,77	m
3.	Powierzchnia zabudowy	332,00	m <sup>2</sup>
4.	Powierzchnia użytkowa	659,05	m <sup>2</sup>
5.	Kubatura brutto	≈ 3129	m <sup>3</sup>
6.	Wysokość kalenicy	14,25	m
7.	Liczba kondygnacji naziemnych (podziemnej)	3 (1)	szt.

Wiaty stalowa:

Lp.	Dane ogólne	Wielkość	Jednostka
1.	Szerokość wiaty (po obrysie dachu)	7,89	m
2.	Długość wiaty (po obrysie dachu)	19,28	m
3.	Powierzchnia zabudowy	152,14	m <sup>2</sup>
4.	Powierzchnia użytkowa	151,63	m <sup>2</sup>
5.	Kubatura brutto	Nie dotyczy	m <sup>3</sup>
6.	Wysokość kalenicy	5,41	m
7.	Liczba kondygnacji naziemnych (podziemnej)	1 (0)	szt.



## 5. Inne informacje

### 5.1. Sprawdzenie zgodności lokalizacji budynku z MPZP lub wydaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja jest zgodna z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Walce. Planowane roboty budowlane nie powodują nadbudowy i rozbudowy budynku. Projektowana przebudowa polega na zmianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie pokrycia dachowego oraz wykonaniu niewielkich robót wewnątrz budynku. Inwestycja nie zmienia powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy.

#### UP- tereny usług publicznych:

- a) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów stosownie do wyboru funkcji podstawowej
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają istniejące zabudowania
- c) dopuszcza się korektę architektoniczną obiektów istniejących z zachowaniem skali zabudowy usługowej wsi. Maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje, wskaźnik zabudowy terenu – maksimum 70 %

#### MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna adaptowana

- a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących i sieci infrastruktury technicznej
- c) dopuszcza się prowadzenie drobnej działalności gospodarczej w pomieszczeniach budynków mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem nie naruszania interesów posesji sąsiednich i nie powodowania uciążliwości dla środowiska
- d) dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, zieleni ozdobnej i obiektów małej architektury
- e) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i gospodarczych istniejących na tym terenie – bez zmian
- f) linie zabudowy dla budynków projektowanych – nie mniej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy
- g) intensywność zabudowy – maksimum 40% powierzchni działki
- h) wysokość zabudowy mieszkaniowej nowej i przebudowywanej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze
- i) wysokość zabudowy gospodarczej i usługowej nowej i przebudowywanej nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnej
- j) kształt bryły budynków i dachów projektowanej zabudowy należy dostosować do otoczenia





## 5.1. Zmiany wprowadzone do zatwierdzonego projektu budowlanego

W czasie realizacji projektu dokonano następujących zmian w stosunku do projektu przebudowy budynku użyteczności publicznej „termomodernizacja budynku publicznego w Kromoławie”, zlokalizowanego w miejscowości Kromołów, nr działki 539/1, 539/2. zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę nr 12/2024 z dnia 16.01.2024r wydaną przez Starostę Krapkowickiego, znak sprawy: BS-B.6740.365.2023.GM, którego właścicielem jest Gmina Walce, zam. 47-344 Walce, ul. Mickiewicza 18.

W obiekcie zaprojektowano następujące zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu:

- budowa wiaty stalowej,
- rozbudowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 24 kW,
- zagospodarowanie terenu.

## 5.2. Wpisanie działki lub terenu, na którym jest projektowany obiekt budowlany, do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub lokalizacja zamierzenia budowlanego na obszarze objętym ochroną konserwatorską

Teren objęty opracowaniem jest wpisany do rejestru zabytku oraz gminnej ewidencji zabytków. Teren jest objęty ochroną konserwatorską.

## 5.3. Określenie wpływu eksploatacji górniczej na działkę

Teren nie jest objęty wpływem eksploatacji górniczej i nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

## 5.4. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia

W stanie istniejącym działka objęta opracowaniem nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników. Projektowane zagospodarowanie działek nie będzie w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko w tym na istniejący drzewostan, wody gruntowe ani na jego wykorzystanie przez właścicieli działki i obiektów sąsiednich. Równocześnie nie będzie ono wpływać negatywnie na higienę i zdrowie użytkowników i ich otoczenia.

W trakcie realizacji robót oraz w trakcie użytkowania, w obiekcie i jego otoczeniu nie będą zainstalowane urządzenia wytwarzające takie zjawiska jak elektromagnetyczne promieniowanie w tym promieniowanie jonizujące, hałas, wibracje.

Odpady komunalne stałe na terenie działek gromadzone będą w zamykanych pojemnikach, z których odbierane będą przez uprawnioną firmę komunalną w celu poddania ich unieszkodliwieniu.



Odpady materiałów budowlanych, powstające w toku realizacji zadania, gromadzone będą selektywnie na terenie działki inwestora a następnie przekazywane uprawnionej firmie komunalnej w celu ich unieszkodliwienia.

Źródłem energii cieplnej do ogrzewania budynku będzie pompa ciepła.

Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą istniejącej kanalizacji sanitarnej.

#### **5.4.1. Dane techniczne obiektu charakteryzujące jego wpływ na środowisko**

Roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z niniejszym projektem i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz obowiązującymi przepisami i normami. Materiały budowlane powinny posiadać atesty techniczne. Roboty budowlane wykonać pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane.

##### **5.4.1.1. Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzania ścieków:**

Zapotrzebowanie na wodę, jakość oraz ilość, jakość i sposób odprowadzania ścieków nie ulega zmianie w związku z planowaną inwestycją.

Projektowana wiata – nie dotyczy.

##### **5.4.1.2. Odprowadzanie ścieków**

Ścieki odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji sanitarnej wg warunków przyłączeniowych i zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami technicznymi właściciela sieci – bez zmian.

Projektowana wiata nie generuje odpadów ściekowych.

##### **5.4.1.3. Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu**

Właściwe dla budynku użyteczności publicznej. W budynkach nie będą zainstalowane źródła emisji zanieczyszczeń gazowych.

##### **5.4.1.4. Emisja hałasu i drgań**

Dla projektowanego programu użytkowego nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia.

##### **5.4.1.5. Rodzaj i ilości wytwarzanych odpadów**

Na terenie nieruchomości będą stałe odpady komunalne z działalności bytowej użytkowników nieruchomości. Odpady gromadzone będą w pojemnikach ustawionych na



terenie nieruchomości skąd odbierane będą przez podmiot gospodarczy uprawniony do ich zagospodarowania. Ilości odpadów komunalnych oraz ścieków bytowych uzależnione będą od ilości osób przebywających w obiekcie.

#### **5.4.1.6. Wpływ projektowanego obiektu na drzewostan, powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne**

Uwzględniając przeznaczenie obiektu budowlanego, rodzaje użytych materiałów do budowy, należy uznać, że obiekty te nie będą w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne, zdrowie ludzi oraz inne obiekty budowlane. Teren działek posiada zieleń średniowysoką i wysoką – drzewa, krzewy.

### **6. Warunki ochrony przeciwpożarowej**

Projekt budowlany zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej podlega sprawdzeniu pod względem ochrony p. pożarowej*. Zagrożenie wybuchem nie występuje, gdyż nie stosuje się materiałów powodujących wytworzenie substancji groźących wybuchem. Budynek zostanie wybudowany z materiałów niepalnych lub trudno rozprzestrzeniających ogień.

### **7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych**

Nie dotyczy.

### **8. Obszar oddziaływania inwestycji**

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 NR 75 POZ. 690 z późniejszymi zmianami, zachowane są warunki §12 ust.1 pkt 1 (>4metry) 2 (3metry) ust.2 (w granicy i 1,5m, jeżeli wynika z planu lub decyzji) ust.3 pkt 1 w granicy lub 1,5 jeżeli działka mniejsza niż 16m), obszar oddziaływania obejmuje działki nr 539/1, 539/2.

**Autor:**