



OPIS TECHNICZNY

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa zamierzenia:	ZMIANA POZWOLENIA NA BUDOWĘ PRZEBUDOWY Z ROZBUDOWĄ BUDYNKU OSP W STRADUNI – „TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU OSP W STRADUNI”
Inwestor:	GMINA WALCE UL. MICKIEWICZA 18, 47-344 WALCE
Lokalizacja inwestycji:	47-341 STRADUNIA działka nr 694, 696/2 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: WALCE OBRĘB: STRADUNIA CYFROWE OZNACZENIE J. E.: 160504_2.0007 KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: VIII

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 Miejscowego 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 zmiana pozwolenia na budowę przebudowy z rozbudową budynku OSP w Straduni – „Termomodernizacja budynku OSP w Straduni”, zlokalizowanego na działce nr 694, 696/2 w miejscowości Stradunia.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Działka nr 694, 696/2 położona w Straduni aktualnie jest zabudowana i znajduje się na terenie zabudowy usługowej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy (2U1). Teren ten jest uzbrojony. W sąsiedztwie przedmiotowej działki aktualnie są zabudowania mieszkalne jednorodzinne oraz usługowo-handlowe.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Projektuje się następujące urządzenia budowlane:

- Pompa ciepła

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.

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

3.3. Układ komunikacyjny

- Utwardzone dojście do budynku
- Utwardzone miejsca parkingowe
- Dojście do miejsca gromadzenia odpadów stałych
- Wjazd na teren działki 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 północnej projektowanego budynku z drogi publicznej, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.



3.5. Parametry techniczne i sieci uzbrojenia terenu działki

- **Przylączy wodne** – istniejące
- **Przylączy kanalizacji sanitarnej** – istniejące
- **Przylączy elektryczne** – istniejące
- **Przylączy gazowe** – nie dotyczy

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

Teren obejmujący działkę nr 694, 969/2, położony w miejscowości Stradunia jest terenem płaskim o niewidocznych gołym okiem wzniesieniach rzędnych ok 0,3 m. Na działce inwestora nie występują zadrzewienia. 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 zamieszkujących w budynku.

4. Zestawienie powierzchni

4.1. Bilans terenu

Stan istniejący:

Bilans terenu			
	m2	[%]	
Powierzchnia działki nr 694:	1288,00		
Powierzchnia działki nr 696/2:	500,00		
Całkowita powierzchnia działek:	1788,00	100,00%	
Powierzchnia biologicznie czynna stanowi:	0,00	0,00%	
Powierzchnia zabudowana stanowi:	436,38	24,41%	
Powierzchnia utwardzona stanowi:	1351,62	75,59%	
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:	0%	<	24,41% < 60%
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki:	25%	≤	0,00% ≤ 100%
Wskaźnik intensywności zabudowy:	0,10	≤	0,51 ≤ 1,20

Istniejący stan zagospodarowania nie ulegnie zmianie, utwardzenie jest poza opracowaniem – uszkodzone utwardzenie należy jedynie uzupełnić, wymienić.



Stan projektowany:

Bilans terenu		
	m2	[%]
Powierzchnia działki nr 694:	1288,00	72,04%
Powierzchnia działki nr 696/2:	500,00	27,96%
Całkowita powierzchnia działek:	1788,00	100,00%
Powierzchnia biologicznie czynna stanowi:	0,00	0,00%
Powierzchnia zabudowana stanowi:	454,75	25,43%
Powierzchnia utwardzona stanowi:	1333,25	74,57%

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:	0%	<	25,43%	<	60%
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki:	25%	≤	0,00%	≤	100%
Wskaźnik intensywności zabudowy:	0,10	≤	0,53	≤	1,20

4.2. Parametry techniczne budynku

Stan istniejący:

Lp.	Dane ogólne	Wielkość	Jednostka
1.	Szerokość budynku	32,56	m
2.	Długość budynku	12,96	m
3.	Powierzchnia zabudowy	411,38	m ²
4.	Powierzchnia użytkowa	709,70	m ²
5.	Kubatura brutto	4210,14	m ³
6.	Wysokość kalenicy	11,94	m
7.	Liczba kondygnacji naziemnych (podziemnej)	2 (1)	szt.

Stan projektowany przed zmianą pozwolenia budowlanego:

Lp.	Dane ogólne	Wielkość	Jednostka
1.	Szerokość budynku	32,96	m
2.	Długość budynku	13,36	m
3.	Powierzchnia zabudowy	429,75	m ²
4.	Powierzchnia użytkowa	664,74	m ²
5.	Kubatura brutto	4385,69	m ³
6.	Wysokość kalenicy	11,94	m
7.	Liczba kondygnacji naziemnych (podziemnej)	2 (1)	szt.

Stan projektowany objęty zmianą pozwolenia:

Lp.	Dane ogólne	Wielkość	Jednostka
1.	Szerokość budynku	32,96	m
2.	Długość budynku	13,36	m
3.	Powierzchnia zabudowy	429,75	m ²
4.	Powierzchnia użytkowa	696,84	m ²
5.	Kubatura brutto	4517,04	m ³
6.	Wysokość kalenicy	11,94	m
7.	Liczba kondygnacji naziemnych (podziemnej)	2 (1)	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 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Walce.

- a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale $20^\circ \leq 20,3^\circ \leq 45^\circ$ – warunek spełniony
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – $60\% \geq 25,43\%$ – warunek spełniony
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25% stan obecny nie posiada terenu biologicznie czynnego – warunek spełniony
- d) minimalna / maksymalna intensywność zabudowy – $0,1 \leq 0,48 \leq 1,2$ – warunek spełniony
- e) maksymalna wysokość zabudowy: - budynki – $12,0 \text{ m} \geq 11,94\text{m}$ – warunek spełniony
- f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – $300,0 \text{ m}^2$ – warunek spełniony – rozbudowa budynku polega na dołożeniu warstwy termoizolacji, gr. 20 cm

5.2. Zmiany wprowadzone w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego

W czasie realizacji projektu dokonano następujących zmian w stosunku do projektu przebudowy z rozbudową budynku OSP w Straduni „termomodernizacja budynku OSP w Straduni”, zlokalizowanego w miejscowości Stradunia, nr działki 694, 696/2. zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę nr 258/2023 z dnia 25.07.2023r wydaną przez Starostę Krapkowickiego, znak sprawy: BS-B.6740.179.2023.EZ, którego właścicielem jest Gmina Walce, zam. 47-344 Walce, ul. Mickiewicza 18.

W obiekcie zaprojektowano następujące zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu:

- powiększenie powierzchni użytkowej budynku o $32,1\text{m}^2$.
- powiększenie kubatury budynku o $346,5\text{m}^3$ zabudowując podcień przed wjazdem do garaży.



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

5.4. Określenie wpływu eksploatacji górniczej na działkę

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

5.5. 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.

5.5.1. 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.



5.5.1.1. 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 przebudową z rozbudową budynku OSP w Straduni.

5.5.1.2. Odprowadzanie ścieków

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

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

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

5.5.1.4. 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.

5.5.1.5. 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 budynku.

5.5.1.6. 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 nie posiada zieleni średniowysokiej oraz wysokiej.



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 694, 969/2.

Autor: