

**OPIS**  
**DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
**PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA BUDYNKU ŚWIETLICY**  
**WIEJSKIEJ/REMIZY OSP O GARAŻ DLA POJAZDÓW OSP**  
Nieczajna 20a, 64 - 606 Nieczajna, działka nr 24/1

**1. Podstawa opracowania :**

- 1.1. Umowa i wytyczne Inwestora;
- 1.2. Mapa do celów projektowych w skali 1:500;
- 1.3. Decyzja o warunkach zabudowy nr PLP.6730.12.2022 z dnia 13.04.2022 r. wydana przez Burmistrza Obornik ze zmianami
- 1.4. Wizja lokalna.

**2. Dane formalno - prawne :**

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 2.1. Nr działki           | - 24/1                    |
| 2.2. Powierzchnia działek | - 5 720,00 m <sup>2</sup> |
| 2.3. Księga wieczysta     | - PO1O/00033971/0         |
| 2.4. Właściciel           | - Gmina Oborniki          |

**3. Przedmiot inwestycji :**

Inwestycja polega na przebudowie i rozbudowie budynku świetlicy wiejskiej / remizy OSP o garaż dla pojazdów OSP w miejscowości Nieczajna, gm. Oborniki. Obecnie to obiekt świetlicy wiejskiej oraz remizy OSP, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, kryty dachem stromym, dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 20°. Rozbudowywany garaż z łącznikiem będzie obiektem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, krytym dachem stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 25° i dachem płaskim na łączniku. Ponadto w zakres wpisuje się wykonanie zjazdu z drogi gminnej, drogi dojazdowej do garażu oraz układu komunikacji pieszej wokół budynku.

Na ramach planowanej inwestycji projektuje się:

- przebudowę i rozbudowę budynku wg projektu indywidualnego;
- wykonanie układu komunikacji jezdnej i pieszej;
- przebudowę istniejącego przyłącza wodociągowego.

**4. Stan istniejący :**

Działka nr 24/1 zlokalizowana w Nieczajnie posiada kształt wielokąta, od strony wschodniej posiada dostęp do drogi dojazdowej, gminnej. Od północy i zachodu graniczy z działkami drogowymi, od strony południowej graniczy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

Działka nr 24/1 obecnie jest zabudowana (budynek podlegający opracowaniu), występuje w jej granicach zieleń wysoka, która nie koliduje z inwestycją. Działka w rejonie inwestycji posiada różnice poziomu terenu dochodzącą do 0,8m (zgodnie z załączoną mapą geodezyjną sytuacyjno – wysokościową).

## 5. Projektowane zagospodarowanie działki :

Zakłada się uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenu działki o garaż na potrzeby remizy OSP, gabaryt budynku – 9,03x13,78m; całość po rozbudowie – 36,28x13,78m, poziom posadowienia  $\pm 0,00 = 74,19$  m n.p.m.

Komunikacja jezdna od strony południowej budynku prowadząca do projektowanego garażu. Obsługa komunikacyjna dla inwestycji zapewniona została poprzez nowy, projektowany zjazd z drogi gminnej, od strony wschodniej, miejsca postojowe na dotychczasowych zasadach. Projekt nie ingeruje w istniejący układ komunikacji pieszej i jezdnej, przewidziano opaskę z kostki wokół projektowanego garażu.

Zaopatrzenie budynku media z istniejących przyłączy. Odprowadzanie i zagospodarowanie wód deszczowych z budynku powierzchniowo po terenie działki.

Projektowana inwestycja ingeruje w istniejącą skarpę (wyrównanie terenu) lecz nie wpływa na naturalny spływ wód opadowych.

## 6. Zestawienie powierzchni :

6.1. Powierzchnia zabudowy budynku (po rozbudowie)	443,05 m <sup>2</sup>
* w tym rozbudowa	104,61 m <sup>2</sup>
6.2. Powierzchnia projektowanych utwardzeń	339,00 m <sup>2</sup>
6.3. Powierzchnia istniejących utwardzeń	556,00 m <sup>2</sup>
6.4. Powierzchnia biologicznie czynna	4 369,00 m <sup>2</sup>
6.5. Powierzchnia działki	5 720,00 m <sup>2</sup>

Parametry	Wymagania wg WZ	Stan projektowany
1. Max. pow. zabudowy	180,0m <sup>2</sup> - 290,0m <sup>2</sup>	227,92 m <sup>2</sup>
2. Min. pow. biologicznie czynna	20% (360,0m <sup>2</sup> )	79,27% (1426,92m <sup>2</sup> )
3. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowej	2,5m - 4,0m	3,62 m
4. Szerokość elewacji frontowej	15,0m - 25,0m	18,79 m
5. Ilość kondygnacji nadziemnych	1	1
6. Kąt nachylenia i układ połaci dachowych	0° - 15°, układ połaci dowolny	8°, dach płaski
7. Wysokość kalenicy	3,0m - 6,0m	5,78 m
8. Kierunek kalenicy	dowolny	dach jednospadowy
9. Min. liczba miejsc postojowych	na dotychczasowych zasadach	na dotychczasowych zasadach

## 7. Dane odnośnie ochrony konserwatorskiej :

Działka nr 24/1 nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej.

## 8. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę :

Działka nr 24/1 nie znajduje się na terenie szkód górniczych.

## 9. Wpływ inwestycji na środowisko :

Nie przewiduje się zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku. W obiekcie nie będą występować odpady i substancje szkodliwe dla środowiska.

## 10. Analiza obszaru oddziaływania obiektów :

### PODSTAWA OPRACOWANIA

#### 10.1. Podstawa opracowania

Zasięg obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji oraz sposób jego ingerencji w otoczenie określony został w odniesieniu do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75, poz. 690) z uwzględnieniem nowelizacji ww. Rozporządzenia z dnia 14 listopada 2017 r.

#### 10.2. Definicja obszaru oddziaływania

Art. 3 ust. 20 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 2017r. poz. 1332) w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu:

„Należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.”

### ANALIZA OPARTA NA PRZEPISACH ZAWARTYCH W WT

#### 10.3. Usytuowanie obiektu względem granic działki

Teren objęty opracowaniem od strony wschodniej posiada dostęp do drogi dojazdowej, gminnej. Od północy i zachodu graniczy z działką drogową, od strony południowej graniczy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

W związku z powyższym, zachowano wymagane odległości dla wszystkich ścian zewnętrznych, zgodnie z zapisami §12 WT – warunek spełniony.

#### 10.4. Przesłanianie obiektów sąsiadujących

Przeprowadzona analiza przesłaniania obiektów sąsiadujących spełnia minimalne wymagania w zakresie przesłaniania, zgodnie z §13 pkt 1 WT – warunek spełniony.

#### 10.5. Zacienienie obiektów sąsiadujących

Pojęcie zacieniania reguluje §60 WT. Spełnienie minimalnych wymagań w zakresie zacieniania terenów zabudowanych i niezabudowanych jest zależne od indywidualnych uwarunkowań – gabarytów obiektu oraz jego lokalizacji. Z uwagi na powierzchnię działki, lokalizację opracowywanego terenu względem stron świata oraz lokalizację względem istniejących budynków, a także wysokość projektowanego budynku stwierdzono, że projektowana rozbudowa o garaż nie wpłynie na zacienianie sąsiedniej zabudowy – warunek spełniony.

#### 10.6. Droga dojazdowa

Dojazd do projektowanego obiektu przewiduje się poprzez istniejący zjazd na drogę publiczną, gminną, zlokalizowaną od strony wschodniej.

#### 10.7. Miejsca postojowe

W granicach opracowywanego terenu nie przewiduje się lokalizacji nowych miejsc postojowych – warunek spełniony.

#### 10.8. Gromadzenie odpadów stałych

Miejsce gromadzenia odpadów stałych wyznaczone w granicach terenu opracowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zapisami §23 Warunków Technicznych. Oddziaływanie miejsca gromadzenia odpadów stałych nie wykracza poza granice terenu opracowania – warunek spełniony.

10.9. Studnia

Brak – warunek spełniony.

10.10. Zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne

Brak – warunek spełniony.

10.11. Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo w granicach działki, zachowano naturalny spadek wód opadowych – warunek spełniony.

10.12. Uzbrojenie techniczne działki

Zakres projektowanego zamierzenia budowlanego nie generuje potrzeby realizacji nowych przyłączy mediów oraz uzbrojenia technicznego działki, przewiduje się przebudowę kolidujących z inwestycją przyłączy kanalizacji deszczowej i wodociągowej – warunek spełniony.

10.13. Inne elementy wyposażenia działki

Brak.

**ANALIZA OPARTA NA PRZEPISACH ODRĘBNYCH**

10.14. Przepisy odrębne

Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 ppkt 20 Prawa Budowlanego należą przepisy rozporządzeń wykonawczych, przepisów techniczno-budowlanych.

10.15. Przepisy dot. ochrony przeciwpożarowej

Na podstawie dokonanej analizy oddziaływania projektowanego budynku w zakresie ochrony ppoż. stwierdzono, iż zachowana została wymagana odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia pożarowego.

**WNIOSKI**

10.16. Wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy

Wobec powyższego, obszar oddziaływania opracowywanego budynku nie wykracza poza granice terenu inwestycji.

Projektowana inwestycja nie będzie oddziaływać na obiekty kubaturowe występujące w sąsiedztwie. Nie będzie występowało zacienianie budynków sąsiednich.

Realizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na tereny objęte analizą w zakresie istniejącego zainwestowania oraz nie zmieni warunków ich użytkowania, a także nie spowoduje ograniczeń związanych z realizacją na tych terenach nowych inwestycji.

Opracował:

Szamotuły, maj 2022 r.