

CZĘŚĆ OPISOWA

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem niniejszego opracowania jest rozbudowa z przebudową budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Kaliszkowicach Kaliskich.

Niniejsze opracowanie przedstawia również zmiany w zagospodarowaniu działki wynikające ze sposobu użytkowania.

Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Kaliszkowice Kaliskie przy głównej drodze. Obszar objęty opracowaniem stanowi zabudowę usługową (sala wiejska wraz z remizą strażacką). Otoczenie, w którym mieści się działka to pola uprawne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa.

Jednostka ewid.: 301806_5 Mikstat – obszar wiejski, obręb ewid.: 0003 Kaliszkowice Kaliskie.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki i przewidywane zmiany

Teren objęty opracowaniem jest zabudowany budynkiem usługowym, który składa się z remizy strażackiej wraz zapleczem oraz sali wiejskiej z pomieszczeniami towarzyszącymi takiej funkcji.

Do działki doprowadzone jest przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i elektryczne. W miejscu lokalizacji nowego fragmentu budynku przewiduje się przebudowę przyłącza wodociągowego i przeniesienie hydrantu zewnętrznego. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacyjnej wiejskiej. Teren ogrodzony, dojazd poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej. W strefie zabudowań występują powierzchnie komunikacyjne utwardzone i nieutwardzone.

Planowana rozbudowa budynku znajdować się będzie we frontowej części obiektu (po stronie południowo-zachodniej). W miejscu nowego fragmentu budynku przewiduje się rozbiórkę utwardzeń. W strefie budynku pojawi zielenią ozdobną.

Pozostały teren nie ulega zmianie w sposobie użytkowania.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

W projekcie zagospodarowania terenu przedstawiono rozbudowę i przebudowę budynku remizy OSP. Rozbudowa polegać będzie na stworzeniu większej powierzchni garażowej dla samochodów bojowych (ciężkich). Przebudowa ma na celu poprawę warunków funkcjonalno-użytkowych istniejących i wydzielonych pomieszczeń.

Projektowane zmiany przeprowadzone zostaną głównie we frontowej części budynku.

W sąsiedztwie bram garażowych przewidziano naprawę istniejących utwardzeń.

W strefie frontowej nieruchomości (przy zjeździe) znajdują się przestrzeń parkingowa dla samochodów osobowych (dla użytkowników) i ciężarowych (wozów bojowych) – bez zmian. Teren w otoczeniu budynku zagospodarować należy zielenią ozdobną niską uzupełniającą.

W strefie wjazdowej na działkę zaplanowano zasiek na pojemniki na odpady socjalno-bytowe.

Ścieki socjalne odprowadzone do istniejącej kanalizacji – bez zmian. Przyłącze wody i hydrant zewnętrzny do przebudowy (do przeniesienia) wg odrębnego opracowania.

Zaopatrzenie budynku w energię elektryczną poprzez istniejące przyłącze (wydajność przyłączy wystarczająca) – bez zmian.

Wjazd i wyjazd na teren objęty planowaną inwestycją będzie odbywał się poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej – bez zmian.

Lokalizację budynku, zagospodarowanie zieleni, układ komunikacyjny oraz uzbrojenie terenu przedstawiono w części graficznej projektu.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej

Pow. działki nr ewid. 102/1 _____	–	2.200,00 m ²	(100,00%)
Pow. zabudowy _____	–	583,46 m ²	(26,52%)
a) Istniejąca _____	–	519,20 m ²	(23,60%)
1) Budynek Remizy OSP _____	–	255,50 m ²	(11,61%)
3) Budynek sali wiejskiej _____	–	255,60 m ²	(11,62%)
4) Budynek gospodarczy _____	–	8,10 m ²	(0,37%)
b) projektowana _____	–	64,26 m ²	(2,92%)
1) Rozbudowa budynku Remizy OSP _____	–	64,26 m ²	(2,92%)
Pow. komunikacyjna istniejąca _____	–	288,40 m ²	(13,10%)
Pow. zieleni istniejąca _____	–	1.328,14 m ²	(60,38%)

Powierzchnia zabudowy określona zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997

5. Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt zagospodarowania terenu opracowano na podstawie mapy sytuacyjnej do celów projektowych opracowanej przez geodetę Andrzeja Gutowskiego oraz w oparciu o decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Mikstat nr 44/2017 z dnia 03.08.2017 r.

W niniejszych dokumentach nie określono informacji o szczególnej ochronie obszaru i informacji czy teren podlega ochronie konserwatora zabytków.

5.1 Wykaz zgodności z zapisami decyzji o warunkach zabudowy

I. Rodzaj inwestycji : zabudowa usługowa, przebudowa z rozbudową garaży remizy OSP, wraz z urządzeniami budowlanymi.

II. Warunki szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie :

Wymagania :	Warunki projektowane :
1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.	
a/ Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projektowany budynek i związane z nimi urządzenia należy projektować z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów	

<p>architektonicznych i krajobrazowych.</p> <p>Na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego decyzją, dotyczącej wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się :</p> <ul style="list-style-type: none"> - wnioskowana inwestycja planowana jest na terenie wskazanym na zał. mapie, - linia zabudowy ; ustala się obowiązującą nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi powiatowej nr S583P, dz. 147/1 po stronie południowej w linii zabudowy budynku usługowego na sąsiedniej działce po stronie zachodniej nr 102/2, - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi inwestycję, nie może przekroczyć 30 %, - wysokość elewacji frontowej budynku przebudowywanego i rozbudowywanego, jego okapu do 6,5 m, - wysokość kalenicy dachu bud. przebudowywanego i rozbudowywanego nie może przekroczyć wysokości 8,0 m (nie dotyczy wieży na budynku), - szerokość elewacji frontowej budynku przebudowywanego i rozbudowywanego do 47,0 m, - dach dwuspadowy i jednospadowy o nachyleniu połaci min. 3° . Kalenica równoległa lub prostopadła do tylnej granicy działki (po stronie Pn.), ponadto zabudowa winna nawiązywać do lokalnych wzorców sąsiedniej zabudowy istniejącej i historycznej, w zakresie skali, bryły, użytych materiałów elewacyjnych i charakterystycznych elementów architektonicznych, 	<ul style="list-style-type: none"> - planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie przedstawionym w projekcie zagospodarowani, - projektowana rozbudowa nie przekracza określonej linii zabudowy, - wielkość powierzchni zabudowy 26,52%, - wysokość elewacji frontowej 4,72 m, wysokość do okapu 4,205 m, - wysokość kalenicy dachu 4,45 m, - szerokość elewacji frontowej 46,85 m, - zaprojektowano dach jednospadowy i dwuspadowy o nachyleniu połaci 3°, planowa rozbudowa nawiązuje do sąsiedniej i lokalnej zabudowy,
<p>b/ Planowana inwestycja powinny uwzględniać wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 201 5 r. poz. 1422).</p>	<p>- przewidziana inwestycja uwzględnia wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 201 5 r. poz. 1422).</p>
<p>2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz</p>	

dóbr kultury współczesnej	
a/ Gospodarka ściekowa i odpadami na terenie planowanej inwestycji, powinna uwzględniać ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,	- wody powierzchniowe i podziemne nie zostaną zanieczyszczone, odpady gromadzone selektywnie w szczelnych pojemnikach i okresowo wywożone przez służby komunalne,
b/ Na terenie planowanej inwestycji dopuszcza się jedynie gromadzenie odpadów komunalnych powstałych na tym terenie. Odpady powinny być gromadzone tymczasowo, w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Dopuszcza się aby część w/w odpadów, ulegających biodegradacji i pozostałości roślinne, poddać procesowi recyklingu organicznego poprzez kompostowanie, w ilości pokrywającej wyłącznie potrzeby własne,	- odpady komunalne powstałe na działce gromadzone tymczasowo w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko (zgodnie z gminnym planem gospodarowania odpadami),
c/ Do substancji wydobytych lub powstałych w trakcie realizacji inwestycji należy stosować odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1987),	- substancje wydobyte lub powstałe w trakcie realizacji traktowane będą odpowiednio jak w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach,
d/ W zakresie ochrony przed hałasem i określenia wartości progowych dopuszczalnego hałasu w środowisku teren planowanej inwestycji, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 672, z późn. zm.) kwalifikuje się jako teren pod zabudowę mieszkaniową, art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a;	- planowana inwestycja nie przekroczy norm dopuszczalnego hałasu – istniejący sposób użytkowania obiektu i terenu nie ulegnie zmianie,
e/ Teren działki nr 102/1 w obrębie Kaliszkowice Kaliskie, na którym planowana jest inwestycja, sklasyfikowany jest jako Br-RV. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909, z późn. zm.), planowana inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze,	- planowana inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze,
f/ W czasie ewentualnych robót ziemnych może dojść do odkrycia zabytków archeologicznych. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad	- w przypadku natrafienia na przedmioty co do, których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami fakt ten zostanie zgłoszony Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków,

<p>zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446, z pod. zm.) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Kaliszu.</p> <p>Jednocześnie obowiązane są wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce jego odkrycia.</p> <p>Dalsze prace mogą być kontynuowane na zasadach określonych w decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o której mowa w art. 32 ust. 5.</p> <p>Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty będące zabytkami archeologicznymi, zgodnie z art. 35 stanowią własność Państwa i podlegają ochronie prawnej.</p>	<p>(teren będzie zabezpieczony),</p>
<p>3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji</p>	
<p>a/ Zaopatrzenie w wodę bez mian z sieci wodociągowej na warunkach ustalonych przez Urząd Miasta i Gminy w Mikstacie. zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, z późn. zm.);</p>	<p>- z sieci wodociągowej – bez zmian,</p>
<p>b/ Odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji gminnej do oczyszczalni komunalnej.</p>	<p>- ścieki odprowadzane do sieci kanalizacyjnej (do oczyszczalni) – bez zmian,</p>
<p>c/ Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren działki Inwestora;</p>	<p>- wody opadowe rozprowadzane powierzchniowo po gruncie – bez zmian,</p>
<p>d/ Teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 5583P, dz. nr I 47/1 .</p>	<p>- dostęp do drogi powiatowej - bez zmian</p>
<p>e/ Zasilanie w energię elektryczną bez mian, z przyłącza do istniejącej sieci energetycznej w rejonie wsi Kaliszkowice Kaliskie na warunkach ustalonych przez dostawcę energii.</p>	<p>- zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące przyłącze – bez zmian</p>
<p>4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich</p>	
<p>a/ Planowana inwestycja nie powinna naruszać interesów osób trzecich, a w szczególności pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;</p>	<p>- planowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich, nie pozbawi dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności, dostępu do światła dziennego,</p>

b/ Uciążliwości związane z realizacją inwestycji, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby nie powinny powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach przyległych do planowanej inwestycji;	- ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji utrzymane w granicach nieruchomości,
c/ Jeżeli uzasadniony interes osób trzecich może być naruszony realizacją inwestycji, należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, uzgodnić warunki realizacji inwestycji z właścicielami terenów i urzędzeń w rejonie których zlokalizowana jest inwestycja;	- nie wystąpi,
d/ Roboty budowlane mogą być prowadzone wyłącznie na terenie dla, którego inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomości na cele budowlane, zgodnie z art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane .	- podstawowe roboty budowlane prowadzone będą na terenie inwestora, elementy prefabrykowane zrobione w zakładach produkcyjnych,
5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych	
nie dotyczy,	- działka nie znajduje się na terenach górniczych,

5.2 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

5.2.1 Wskazanie przepisów prawa

Nr ewidencyjny działki	Przepisy prawa w oparciu o, które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu	Uwagi
102/2 (teren inwestycji)	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) §12 (odległości), §13 (prześlanianie), §19,20 (parkingi), §23 (śmietniki), §31 (ujęcia wody), §60 (nasłonecznienie), §271, 272, 273 (odległości p.poż.),	Warunki spełnione.
	Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014.112)	
	Rozporządzenie RM z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2010.713.1397)	
	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009.124.1030) §4.5 (zbiorniki p.poż.), §10 (hydranty), §12-15 (drogi pożarowe),	
	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zmianami) art. 7.2.1 (warunki techniczne)	
147/1 (droga)	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290)	Art. 5 ust. 1 zapewnienie wymagań ogólnych – projektowany budynek nie doprowadzi do ograniczenia

		pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych – warunek spełniony.
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422)	§ 13. 1. przesłanianie – projektowany budynek będzie spełniał parametry, które wpływają na zjawisko przesłaniania – warunek spełniony. § 60 zacienianie – budynek nie zmienia w sposób zasadniczy istniejącego standardu użytkowania – warunek spełniony.
	Ustawa o drogach publicznych (Dz.U.2015.460.) art. 43 (odległości)	§ 43. odległości – projektowany budynek usytuowany w odpowiedniej odległości od zewnętrznej krawędzi drogi.
101,102/3, 102/2 (teren przyległy)	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290)	Art. 5 ust. 1 zapewnienie wymagań ogólnych – projektowany budynek nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych – warunek spełniony.
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) §13 (przesłanianie), § 60 (oświetlenie i nasłonecznienie - zacienianie) §271, 272, 273 (odległości ppoż),	§ 13. 1. przesłanianie – projektowany budynek będzie spełniał parametry, które wpływają na zjawisko przesłaniania – warunek spełniony § 60 zacienianie – budynek nie zmienia w sposób zasadniczy istniejącego standardu użytkowania – warunek spełniony. § 271, 272, 273 usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe – warunki spełnione.

5.2.2 Zasięg obszaru oddziaływania

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że projektowana przebudowa z rozbudową remizy OSP nie będzie oddziaływać na działki sąsiednie (wokół przewidzianego przedsięwzięcia).

Zasięg obszaru oddziaływania obiektu zostanie ograniczony jedynie do działki należącej do Inwestora. Obszar oddziaływania obiektu zawiera się w terenie działki nr ewid. 102/1. Przyległe otoczenie zabudowane i niezabudowane nie zostanie wykluczone lub częściowo wykluczone w zakresie lokalizacji nowej zabudowy na tym terenie. Przewidziane przedsięwzięcie znajduje się na terenie o niskiej intensywności zabudowy. Planowana inwestycja oraz jej funkcjonowanie nie zmieni standardów użytkowych przyległego terenu (sposób użytkowania obiektu i terenu nie ulega zmianie).

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego znajdujących się w granicach terenu górniczego

Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

7. Informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi

Projektowana przebudowa z rozbudowa budynku remizy OSP nie stwarza nowych lub większych zagrożeń dla środowiska, zdrowia ludzi i obiektów sąsiednich pod względem emisji zanieczyszczeń, wytwarzanych odpadów, hałasu, wibracji, promieniowania i innych zakłóceń, a jego wpływ na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane jest ograniczony do obszaru własnej działki.

Inwestycja nie spowoduje zwiększenia emisji i zużycia surowców. Stwierdza się, że przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie powodują pogorszenia stanu środowiska naturalnego w rejonie lokalizacji inwestycji.

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

Specyfika i charakter obiektów prosty, przebieg prac nieskomplikowany w oparciu o technologie tradycyjne (uprzemysłowione). Stworzona zabudowa nie wywiera szczególnego wpływu na zagospodarowanie działki.

Ostrzeszów, sierpień 2017 r.

Opracował: mgr inż. Leszek Jakubowski