

## UPRAWNIENIA I IZBY

1. Decyzja o nadaniu uprawnień MGR INŻ. ARCH. MARTA STACHURSKA

2. Zaświadczenie o wypisie z Izby MGR INŻ. ARCH. MARTA STACHURSKA

3. Decyzja o nadaniu uprawnień MGR INŻ. PIOTR DZIDEK



4. Zaświadczenie o wypisie z Izby MGR INŻ. PIOTR DZIDEK

5. Decyzja o nadaniu uprawnień MGR INŻ. MICHALINA ZACHARIASZ – RUSINEK

6. Zaświadczenie o wypisie z Izby MGR INŻ. MICHALINA ZACHARIASZ – RUSINEK



7. Decyzja o nadaniu uprawnień MGR INŻ. TOMASZ ZAGATA

8. Zaświadczenie o wypisie z Izby MGR INŻ. TOMASZ ZAGATA

## SPIS TREŚCI

UPRAWNIENIA I IZBY .....	1
1. Decyzja o nadaniu uprawnień MGR INŻ. ARCH. MARTA STACHURSKA.....	2
2. Zaświadczenie o wypisie z Izby MGR INŻ. ARCH. MARTA STACHURSKA .....	3
3. Decyzja o nadaniu uprawnień MGR INŻ. PIOTR DZIDEK .....	4
4. Zaświadczenie o wypisie z Izby MGR INŻ. PIOTR DZIDEK .....	6
5. Decyzja o nadaniu uprawnień MGR INŻ. MICHALINA ZACHARIASZ – RUSINEK .....	7
6. Zaświadczenie o wypisie z Izby MGR INŻ. MICHALINA ZACHARIASZ – RUSINEK .....	8
7. Decyzja o nadaniu uprawnień MGR INŻ. TOMASZ ZAGATA .....	9
8. Zaświadczenie o wypisie z Izby MGR INŻ. TOMASZ ZAGATA .....	10
SPIS TREŚCI .....	11
CZĘŚĆ OPISOWA .....	13
1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego .....	13
2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki .....	13
1) Położenie terenu .....	13
2) Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej .....	13
3) Ukształtowanie terenu .....	13
4) Zabudowa istniejąca .....	13
5) Zieleń istniejąca .....	13
6) Istniejąca infrastruktura techniczna .....	14
7) Warunki geologiczne .....	14
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu .....	14
1) Usytuowanie obiektu .....	14
2) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi .....	15
Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków .....	15
3) Układ komunikacyjny .....	16
4) Sposób dostępu do drogi publicznej, .....	16
5) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu .....	16
6) Ukształtowanie terenu i układ zieleni; .....	16
4. Zestawienie powierzchni .....	17
5. Informacje i dane .....	17

1) O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. ....	17
2) Informacja o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, ..	23
3) Określające wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego, ..	23
4) Informacje o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi; .....	23
5) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;.....	23
6. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu. ....	25
CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	27
U.01 Lokalizacja .....	28
U.02 Projekt zagospodarowania terenu .....	29
U.03.A Analiza nasłonecznienia 21 marca .....	30
U.03.B Analiza nasłonecznienia 23 września .....	31
U.04 Analiza przesłaniania .....	32
U.05 Zbiornik na wodę deszczową I.....	33
U.06 Zbiornik na wodę deszczową II.....	34

## CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest inwestycja polegającej na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej oraz 6 garaży w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą, zlokalizowanym na działkach nr 1258/5 i 1258/6, obręb 0078, jednostka ewidencyjna 161103\_5, w ok. ul. Myśliwca, w miejscowości Staniszcze Małe. Obiekt kwalifikuje się do I i III kategorii obiektu budowlanego – budynki mieszkalne jednorodzinne oraz inne niewielkie budynki, jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże do dwóch stanowisk włącznie. Podstawą opracowania projekty są:

- Obowiązujące normy i przepisy
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Pozyskane warunki techniczne. Opinie, Zapewnienia, Decyzje i inne dokumenty oraz dokumentacje
- Inwentaryzacja dendrologiczna
- Program funkcjonalny oraz wytyczne Inwestora
- Opinia geotechniczna
- Wizja lokalna

### 2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki

#### 1) Położenie terenu

Teren inwestycji zlokalizowany jest w powiecie strzeleckim, w gminie kolonowskie, w południowej części miejscowości Staniszcze Małe, przy ul. Myśliwca, na działkach nr 1258/5 i 1258/6, obręb 0078, jednostka ewidencyjna 161103\_5.

#### 2) Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej

Teren inwestycji, zgodnie z otrzymaną informacją wydaną przez Gminę Kolonowską (załącznik do niniejszego opracowania), posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Myśliwca.

#### 3) Ukształtowanie terenu

Teren inwestycji pod względem rzeźby terenu jest obszarem stosunkowo płaskim. Najniższa rzędna terenu w obrębie granicy inwestycji wynosi 191,3 m n.p.m. w północno-zachodniej części, a najwyższy 191,8 m n.p.m. w północno-wschodniej części.

#### 4) Zabudowa istniejąca

Teren jest obecnie niezabudowany i niezagospodarowany, pokryty zielenią niską.

#### 5) Zieleń istniejąca

Teren w całości pokryty jest zielenią niską. Pojedyncze drzewa znajdują się w granicy północnej i wschodniej.

## 6) Istniejąca infrastruktura techniczna

Teren objęty opracowaniem jest obecnie nieuzbrojony. W ul. Myśliwca zlokalizowane są sieci wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej oraz teletechniczna. Teren nie posiada dostępu do sieci ciepłowniczej oraz do sieci kanalizacji deszczowej i gazu.

## 7) Warunki geologiczne

W przedmiotowym rejonie w budowie geologicznej podłoża gruntowego bierze udział nasyp niekontrolowany, gleba, piaski średnioziarniste średniozagęszczone żółte i szare, gliny pylaste szare i czerwone twardoplastyczne i półtwarde zalegające do głębokości stwierdzonej wierceniem tj. 6,00 m p.p.t. Grunty naturalne stwierdzone w wierceniu są gruntami nośnymi.

Na omawianym terenie poziom wód gruntowych nawiercono na głębokości 0,10-0,80 m p.p.t. Są to wody o charakterze wód zaskórnych a intensywność ich dopływów i wysokość zwierciadła uzależniona jest od intensywności opadów atmosferycznych. Wiercenia wykonywano w okresie bardzo mokrym. W okresach suchych możliwe jest obniżenie zwierciadła wód gruntowych. Posadowienie obiektów zaleca się wykonać powyżej zwierciadła wód gruntowych

Na terenie projektowanej inwestycji nie stwierdzono istnienia żadnych ujęć wody pitnej, źródeł, ani wysięków wody gruntowej.

Szczegółowe informacje zostały zawarto w Opinii geotechnicznej. Opinia geotechniczna stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

## 3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

### 1) Usytuowanie obiektu

W ramach inwestycji planuje się budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych. Przewiduje się budowę łącznie 12 budynków w zespołach (4 zespoły budynków w zabudowie bliźniaczej i 1 w zabudowie szeregowej, składający się z 4 segmentów). Dodatkowo przy inwestycji założono budowę zespołu 6 garaży w zabudowie szeregowej. Budynki bliźniacze zostały rozmieszczone równolegle elewacją frontową do wschodniej i zachodniej granicy działki, budynek szeregowy zlokalizowano w północnej części działki, równolegle do tej granicy, z wejściami do pomieszczeń od strony południowej. Zespół garaży został zaprojektowany w południowo-wschodniej części terenu objętego opracowaniem.

Budynki zostały zlokalizowane w następujących minimalnych odległościach od granicy terenu obszaru opracowania (granie działek 1258/5 i 1258/6):

- Od granicy północnej min. odległość 4,00 m – działka o użytku Ł i R nr 565/2
- Od granicy wschodniej min. odległość 6,05 m – działki o użytku Ł i R nr 1259, 1260, 1261/3
- Od granicy południowej 8,70 m – działka przeznaczona pod budowę dróg publicznych nr 1261/6
- Od granicy zachodniej 6,05 m – działka przeznaczona pod budowę dróg publicznych nr 1258/3

Najmniejsza odległość pomiędzy istniejącą zabudową a projektowanymi budynkami wynosi 56,87 m (pomiędzy budynkiem inwentarskim, położonym na zachód od projektowanej inwestycji na działce nr 1258/2)

## 2) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Do przedmiotowej nieruchomości doprowadzona zostanie energia elektryczna, teletechnika, woda z istniejącej sieci wodociągowej oraz zostaną odprowadzone ścieki kanalizacji sanitarnej.

ZGODNIE Z ART. 29a. PRAWO BUDOWLANE:

- złącze kablowe oraz kontenerowa stacja transformatorowa - wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego;
- przyłącze do sieci wodociągowej - wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego;
- przyłącze do kanalizacji sanitarnej - wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego;
- przyłącze teletechniczne - wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego;

W ramach inwestycji zaprojektowano układy paneli fotowoltaicznych, zlokalizowanych na dachach budynków mieszkalnych. Panele zostały zlokalizowane od strony południowej w przypadku zabudowy szeregowej i od strony wschodniej w przypadku zabudowy bliźniaczej.

Przewiduje się następujące moce urządzeń:

Budynek Typ I –

moc instalacji fotowoltaicznej dla całości jednego budynku 6,72 kWp  
moc instalacji fotowoltaicznej dla całości jednego mieszkania 3,36 kWp  
produkcja roczna energii dla całości jednego budynku 6090 kWh  
produkcja roczna energii dla jednego mieszkania 3045 kWh

Budynek Typ II –

moc instalacji fotowoltaicznej dla całości jednego budynku 7,68 kWp  
moc instalacji fotowoltaicznej dla całości jednego mieszkania 3,84 kWp  
produkcja roczna energii dla całości jednego budynku 6960 kWh  
produkcja roczna energii dla jednego mieszkania 3480 kWh

Budynek Typ III –

moc instalacji fotowoltaicznej dla całości jednego budynku 7,2 kWp  
moc instalacji fotowoltaicznej dla całości jednego mieszkania 3,6 kWp  
produkcja roczna energii dla całości jednego budynku 6970 kWh  
produkcja roczna energii dla jednego mieszkania 3485 kWh

## Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

### ŚCIEKI SANITARNE

Ścieki sanitarne zostaną odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi na przyłączenie.

Wody opadowe zostaną zagospodarowane na własnym terenie, częściowo na terenach nieutwardzonych, częściowo w szczelnych zbiornikach przeznaczonych do gromadzenia wody deszczowej. Woda ta zostanie wykorzystana do podlewania zieleni. Woda z dróg i parkingów będzie odbierana. W ramach inwestycji zaprojektowano 11 szczelnych zbiorników na wodę deszczową o pojemności do 10m<sup>3</sup>, zlokalizowanych w terenach zielonych. Zbiorniki zaprojektowano jako prefabrykowane, żelbetowe, przekryte płytami betonowymi o gr. 12 cm. Pod zbiornikami należy wykonać wylewkę z chudego betonu 15 cm. Dodatkowo należy zastosować płyty betonowe w celu dociążenia wyrobu lub zakotwić zbiornik, mocując go do fundamentu za pomocą odpowiednio dobranych cięgien. Wodę ze zbiorników należy wykorzystywać do podlewania zieleni. Wodę z dróg i parkingów należy gromadzić w zbiorniku kaskadowym i regularnie odbierać. Zaprojektowano jeden zbiornik pięcioprzęsłowy o łącznej pojemności 56 m<sup>3</sup>, żelbetowy, umieszczony pod powierzchnią parkingów. Pod zbiornikami należy wykonać wylewkę z chudego betonu 15 cm.

### 3) Układ komunikacyjny

W ramach wewnętrznego układu komunikacyjnego planuje się budowę układu 43 stanowisk postojowych, w tym 9 stanowisk postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych oraz dodatkowo 6 stanowisk postojowych w ramach garaży w zabudowie szeregowej. Szerokość drogi wewnętrznej wyniesie 5,00 m. Dodatkowo planuje się budowę dojazdów w postaci chodników o szerokości minimum 1,80 m, łączących stanowiska postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz plac zabaw z wejściami do budynków mieszkalnych.

### 4) Sposób dostępu do drogi publicznej,

Teren inwestycji, zgodnie z informacją wydaną przez Urząd Gminy Kolonowskie (znak sprawy Gk.7010.10.2024) z dnia 29.01.2024 r., posiada dostęp do drogi publicznej.

Zjazd objęty są odrębnym postępowaniem i opracowaniem.

### 5) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Zgodnie z TOMEM III – Projekt techniczny.

### 6) Ukształtowanie terenu i układ zieleni;

W ramach inwestycji planuje się wyrównanie powierzchni terenu z zachowaniem dowiązania do istniejących rzędnych terenu. Zmiany w ukształtowaniu terenu wykonane w ramach niniejszego projektu nie będą miały wpływu na zmianę kierunku spływu wód opadowych. Projektowana zabudowa optymalnie wykorzystuje istniejące ukształtowanie terenu, zapewniając dostęp do budynku od strony dojazdów i dojazdów.



#### 4. Zestawienie powierzchni

Bilans terenu		
Typ powierzchni	Nazwa powierzchni	Powierzchnia
<b>PZT - Powierzchnia biologicznie czynna</b>		<b>2 157,56 m<sup>2</sup></b>
	Pow. placu zabaw	63,67
	Pow. trawników	2 093,89
<b>PZT - Powierzchnia utwardzona</b>		<b>1 949,17 m<sup>2</sup></b>
	Pow. chodników	586,44
	Pow. dróg	535,05
	Pow. miejsc postojowych	600,36
	Pow. place gosp.	27,32
	Pow. żwirowe	146,00
	Tarasy	54,00
<b>PZT - Powierzchnia zabudowy</b>		<b>1 054,27 m<sup>2</sup></b>
	Pow. garaży	129,93
	Pow. stacji trafo	13,50
	Pow. zabudowy budynek typ 1	426,84
	Pow. zabudowy budynek typ 2	162,24
	Pow. zabudowy budynek typ 3	321,76
		<b>5 161,00 m<sup>2</sup></b>

#### 5. Informacje i dane

- 1) O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar opracowania objęty jest zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – Uchwała nr XX/181/21 Rady Gminy Kolonowskie z dnia 2021-04-12. Obszar znajduje się w całości w jednostce planu MN14 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### § 6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

3) Ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały [...]	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja nie przekracza wyznaczonych linii zabudowy
2) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy i maksymalnie 1,5 m przez następujące elementy budynków – okapy dachu, gzymsy, balkony, galerie tarasy, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne.	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja nie przekracza wyznaczonych linii zabudowy o więcej niż m dla wskazanych elementów budynku.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

$$\left[ \begin{array}{c} \vdots \\ \vdots \\ \vdots \end{array} \right]$$
$$[ \dots ]$$
$$[ \dots ]$$

1) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

$$[...]$$
$$\left[ \begin{array}{c} \vdots \\ \vdots \end{array} \right]$$

WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

## § 9

<p>1. W celu ochrony przyrody i krajobrazu na obszarze objętym planem ustala się zakaz: [...]</p> <p>2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;</p> <p>3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;</p> <p>4) zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których dopuszcza się przekształcenia w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich przez wody opadowe i roztopowe.</p> <p>[...]</p>	<p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się zmian stosunków wodnych.</p> <p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się likwidowania zadrzewień</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja przekształci teren jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich przez wody opadowe i roztopowe.</p>
<p><b>§ 10</b></p>	
<p>Ustala się zasady kształtowania krajobrazu: [...]</p> <p>3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z zapisami planu.</p>
<p><b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej</b></p>	
<p><b>§ 11</b></p>	
<p>NIE DOTYCZY – obszar inwestycji jest położony poza wyznaczonymi obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.</p>	
<p><b>Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa</b></p>	
<p><b>§ 12</b></p>	
<p>[...]</p> <p>3. Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z podanymi w przepisach szczegółowych dla danej jednostki zapisami dotyczącymi wysokości budynków.</p>

<p>obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 1580 ze zm.).</p>	
<p><b>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</b></p>	
<p>NIE DOTYCZY – obszar inwestycji nie został objęty szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów.</p>	
<p><b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b></p>	
<p><b>§ 21.</b></p>	
<p>1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez: 1) system publicznych dróg i ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w tym: [...] 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1÷KDW16;</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zakłada skomunikowanie z drogami publicznymi poprzez jednostkę z planu KDW4.</p>
<p><b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b></p>	
<p><b>§ 24.</b></p>	
<p>1. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach: 1) zaopatrzenie w wodę: a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się ujęcia indywidualne jako zwykłe korzystanie z wód o którym mowa w przepisach odrębnych, b) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia [...] 2) gospodarka ściekowa: a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej[...] 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się: a) drogi publiczne i wewnętrzne, place składowe i manewrowe oraz parkingi, należy wyposażyć w wewnętrzny system odwodnienia, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, [...] 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej według następujących zasad:</p>	<p>WARUNKI SPEŁNIONE – zakłada się pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej, w zakresie energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł, w zakresie zapotrzebowania na ciepło z instalacji odnawialnego źródła energii, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz dla wód opadowych na terenie własnym oraz w zbiornikach szczelnych przeznaczonych do gromadzenia wody deszczowej, w zakresie telekomunikacji do sieci teletechnicznej.</p>

<p>[...]</p> <p>c) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy realizować wyłącznie jako kablowe,</p> <p>d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem R oraz terenów lasów oznaczonych symbolem ZL,</p> <p>[...]</p> <p>5) zaopatrzenie w gaz określa się na następujących zasadach:</p> <p>[...]</p> <p>6) zaopatrzenie w energię ciepłą określa się na następujących zasadach:</p> <p>[...]</p> <p>7) telekomunikacja – wyposażenie terenu w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych określa się na następujących zasadach:</p> <p>a) poprzez podłączenie do istniejącej sieci kablowej,</p> <p>[...]</p> <p>8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.</p>	<p>WARUNKI SPEŁNIONE – zaprojektowano gromadzenie odpadów w ramach miejsc gromadzenia odpadów na zasadach określonych przez gminę.</p>
---	--

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

#### **§ 30**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1÷MN37, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

<p>1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą,</p> <p>2) uzupełniające:</p> <p>[...]</p> <p>c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p>	<p>WARUNKI SPEŁNIONE – projektowana inwestycja polega na budowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą (zespół 6 garaży w zabudowie szeregowej)</p>
<p>2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.</p>
<p>3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;</p> <p>2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. zabudowy wynosi 20,4 %</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. biol. czynnej wynosi 41,8 %</p>

<p>3) intensywność zabudowy: <math>0,01 \div 0,9</math>;</p> <p>4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;</p> <p>5) liczba miejsc postojowych: minimalnie 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;</p> <p>6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.</p> <p>4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>1) wysokość zabudowy:</p> <p>a) maksymalnie 9 m, przy czym dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 10 m, [...]</p> <p>2) geometria i cechy dachów:</p> <p>a) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math> [...]</p> <p>b) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.</p> <p>5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:</p> <p>1) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się zabudowę w granicy nieruchomości; [...]</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – intensywność zabudowy wynosi 0,38</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – zaprojektowano 24 mieszkania – wymagane 48 MP – zaprojektowano 49 MP na terenie i w garażach</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – wysokość budynków wynosi mniej niż 9,00 m</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – kąt nachylenia dachu wynosi 35 stopni, zaprojektowano dachy dwuspadowe.</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – dla garaży zaprojektowano dachy płaskie.</p> <p>NIE DOTYCZY.</p>
---	--

- 2) Informacja o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,

Teren inwestycji nie podlega ochronie w świetle przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- 3) Określające wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,

NIE DOTYCZY – teren jest położony poza obszarami eksploatacji górniczej.

- 4) Informacje o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

Na terenie nie występują żadne zagrożenia dla środowiska oraz użytkowników.

Zgodnie z zapisami zawartymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w/w inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, ani przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Projektowane budynki nie będą posiadały urządzeń i instalacji powodujących ponadnormatywne emitowanie substancji i energii. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi i nie wymaga określenia dodatkowych zabezpieczeń środowiskowych.

Największe uciążliwości wiążą się z etapem realizacji gdzie będzie zachodzić emisja spalin i hałasu wynikająca z pracy maszyn i urządzeń wykorzystywanych w procesie budowy. Na etapie eksploatacji inwestycja nie będzie źródłem zanieczyszczenia powietrza, odpadów i hałasu.

- 5) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;

*a. Informacja o powierzchni zabudowy, kubaturze brutto, wysokości i liczbie kondygnacji,*

#### **Budynek Typ I od 1.A – 1.F**

Powierzchnia zabudowy wynosi = 71,14 m<sup>2</sup>

Kubatura brutto wynosi = 535,52 m<sup>3</sup>

Wysokość wynosi = 8,79 m

Liczba kondygnacji wynosi – 2 – nadziemne

#### **Budynek Typ II od 2.A i 2.D**

Powierzchnia zabudowy wynosi = 81,12 m<sup>2</sup>

Kubatura brutto wynosi = 610,64 m<sup>3</sup>

Wysokość wynosi = 8,79 m

Liczba kondygnacji wynosi – 2 – nadziemne

### Budynek Typ II od 2.B i 2.C

Powierzchnia zabudowy wynosi = 79,76 m<sup>2</sup>

Kubatura brutto wynosi = 600,40 m<sup>3</sup>

Wysokość wynosi = 8,79 m

Liczba kondygnacji wynosi – 2 – nadziemne

### Budynek Typ III od 3.A – 3.B

Powierzchnia zabudowy wynosi = 81,12 m<sup>2</sup>

Kubatura brutto wynosi = 610,64 m<sup>3</sup>

Wysokość wynosi = 8,79 m

Liczba kondygnacji wynosi – 2 – nadziemne

### Garaże

Powierzchnia zabudowy wynosi = 129,93 m<sup>2</sup>

Kubatura brutto wynosi = 379,14 m<sup>3</sup>

Wysokość wynosi = 3,02 m (29,5 + 0,07 m)

Liczba kondygnacji wynosi – 1 – nadziemna

*b. informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania*  
Budynek zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi **ZLIV** pow– budynki mieszkalne.

*c. informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy,*  
NIE DOTYCZY - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 213. Wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynków określone w § 212 oraz dotyczące klas odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia przez te elementy określone w § 216, z zastrzeżeniem § 271 ust. 8a, nie dotyczą budynków:

1) do trzech kondygnacji nadziemnych włącznie:

a) mieszkalnych: jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem § 217 ust. 2,

[...]

Zgodnie z § 217 W budynkach ZL IV i ZL V klasa odporności ogniowej przegród wewnętrznych oddzielających mieszkania lub samodzielne pomieszczenia mieszkalne od dróg komunikacji ogólnej oraz od innych mieszkań i samodzielnych pomieszczeń mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 216 ust. 1, powinna wynosić co najmniej:

1) dla ścian w budynku:

a) niskim i średniowysokim - E I 30

[...]

2) dla stropów w budynku zawierającym 2 mieszkania - R E I 30.



2. Klasa odporności ogniowej ściany oddzielającej segmenty jednorodzinnych budynków ZL IV: bliźniaczych, szeregowych lub atrialnych, powinna wynosić co najmniej - R E I 60.

3. W mieszkaniach oraz w samodzielnych pomieszczeniach mieszkalnych dopuszcza się wykonywanie ścian wewnętrznych nierozprzestrzeniających ognia, bez wymaganej w § 216 ust. 1 w kolumnie 6 tabeli klasy odporności ogniowej.

Pomiędzy budynkami w zabudowie bliźniaczej i szeregowej zaprojektowano ściany oddzielani pożarowego **REI60**.

Lokale mieszkalne wydzielone zostały w klasie odporności ogniowej **EI30**.

Stropy zaprojektowano w odporności **REI30**.

- d. *informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej,*

W budynku nie występują zagrożenia wybuchem.

- e. *informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne,*

Budynek zlokalizowano w przepisowych odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów. Odległości od granic działki zostały przedstawione na rysunku U.02 Projekt zagospodarowania terenu.

- f. *informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych*

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych projektowane budynki nie wymagają doprowadzenia drogi pożarowej.

#### 6. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Zaprojektowano zespół 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zawierający w sobie 24 lokale mieszkalne.

Na podstawie art. 20, ust. 1, pkt 1c) Ustawy z dnia 7.07.1994r. „Prawo Budowlane” oraz §14 pkt 8) Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (w szczególności par. 13, 57 i 60), mając na uwadze charakter inwestycji, **ustalono obszar oddziaływania obiektu w granicach terenu objętego wnioskiem, tj. obszar oddziaływania zawiera się w działkach nr 1258/5 i 1258/6. m**

Z tytułu sąsiedztwa z terenami / działkami przyległymi:

- zachowano wymaganą przepisami odległość >4 m (zgodnie z §12, ust. 1, pkt 1 WT\*) ścian z oknami lub drzwiami projektowanego budynku od granicy z działkami budowlanymi, sąsiadującymi z terenem inwestycji oraz odległość (>3 m) ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych projektowanego budynku od granicy z działkami budowlanymi, sąsiadującymi z terenem inwestycji;

- zachowano wymaganą przepisami odległość >6 m (zgodnie z §19, ust. 2, pkt 1 WT\*) stanowisk postojowych w liczbie 11-60 szt. włącznie od granicy z działkami budowlanymi, sąsiadującymi z terenem inwestycji;

Z tytułu sąsiedztwa z obiektami na terenach / działkach sąsiednich:

- projektowana inwestycja nie powoduje przestaniania budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zgodnie z §13 WT\*

obiekty sąsiednie mają zapewnione oświetlenie i nasłonecznienie zgodnie z wymogami zawartymi w rozdziale §60 WT\*. Analizę nasłonecznienia przeprowadzono za pomocą linijki słońca, uwzględniając usytuowanie budynków w stosunku do stron świata.

WT\* - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA

U.01 Lokalizacja

U.02 Projekt zagospodarowania terenu

U.03.A Analiza nasłonecznienia 21 marca

U.03.B Analiza nasłonecznienia 23 września

U.04 Analiza przesłaniania

U.05 Zbiornik na wodę deszczową I

U.06 Zbiornik na wodę deszczową II















