

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## SPIS TREŚCI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	SPIS TREŚCI	1
CZĘŚĆ OPISOWA		4
1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego		4
2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki		4
1) Położenie terenu		4
2) Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej		4
3) Ukształtowanie terenu		4
4) Zabudowa istniejąca		4
5) Zieleń istniejąca		4
6) Istniejąca infrastruktura techniczna		5
7) Warunki geologiczne		5
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu		5
1) Usytuowanie obiektu		5
2) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi		6
Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków		6
3) Układ komunikacyjny		7
4) Sposób dostępu do drogi publicznej		7
5) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu		7
6) Ukształtowanie terenu i układ zieleni		7
4. Zestawienie powierzchni		12
5. Informacje i dane		14
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		14
2) Informacja o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, ..		20
3) Określające wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego, ..		20
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; ..		20

5) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;.....	20
6. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	22
CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	24
U.01 Projekt zagospodarowania terenu .....	25
U.02 Projekt nawierzchni.....	26
U.03 Instalacje projekt zbiorczy.....	27
U.04 Projekt placu zabaw .....	28
U.05 Projekt placu zabaw .....	29
U.05 Projekt placów gospodarczych.....	30
U.06 Zbiornik na wodę deszczową I.....	31
U.07 Zbiornik na wodę deszczową II.....	32

## 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, posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Myśliwca. Projekt zjazdów oraz projekt branży drogowej jest częścią niniejszego opracowania.

#### 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) Zieleni 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 półzwarłe 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;

Projekty przyłączy

- przyłącze do kanalizacji sanitarnej - wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego;
- przyłącze do sieci wodociągowej - 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

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.

Projektowane jest rozróżnienie nawierzchni zarówno kształtem, jak i kolorem zastosowanej kostki brukowej. Warstwy podbudowy wg PW branży drogowej.

### 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. Projekt zjazdów oraz projekt branży drogowej jest częścią niniejszego opracowania.

Zjazdy objęte są odrębnym postępowaniem i opracowaniem.





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

Zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi branż, które są częścią niniejszego opracowania.





### 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.





Projektowane są nowe nasadzenia, uzupełniające istniejącą zielenią:

Lp.	Nazwa	Zdjęcie
DRZEWA		
1	<p>Wiśnia piłkowana 'Kanzan'</p> <p><i>Prunus serrulata 'Kanzan'</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
2	<p>Świdośliwa 'Shadbush'</p> <p><i>Amelanchier 'Shadbush'</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
3	<p>Brzoza pożyteczna 'Doorenbos'</p> <p><i>Betula utilis 'Doorenbos'</i></p> <p>Szt. 3 przy budynku Typ I 1.E i 1.F</p>	
4	<p>Grab pospolity 'Frans fontaine'</p> <p><i>Carpinus betulus</i></p> <p>Szt. 4 przy budynkach garażu</p>	



5	<p>Katalpa, Surmia bignoniowa</p> <p><i>Catalpa bignonioides</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
KRZEWY		
1	<p>Tamaryszek drobnokwiatowy</p> <p><i>Tamarix</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	
2	<p>Róża gęstokolczasta</p> <p><i>Rosa pimpinellifolia</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	
3	<p>Jaśminowiec wonny</p> <p><i>Philadelphus coronarius</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	

TRAWY I KWIATY

1	<p>Kozłek lekarski</p> <p><i>Valeriana officinalis</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	
2	<p>Kocimiętka faassena 'Walker's low'</p> <p><i>Nepeta x fassena 'Walker's low'</i></p> <p>Nasadzenia przy placu zabaw min. 5 szt.</p>	
3	<p>Szałwia omszona</p> <p><i>Salvia nemorosa</i></p> <p>Nasadzenia przy placu zabaw min. 5 szt.</p>	
4	<p>Miskant chiński</p> <p><i>Miscanthus sinensis</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	

5	<p>Kostrzewa sina</p> <p>Festuca glauca</p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	
---	---	--

#### 4. Zestawienie powierzchni

Bilans terenu		
Warstwa	ID Elementu	Powierzchnia
<b>PZT - Powierzchnia biologicznie czynna</b>		
	Maty przerostowe	63,66
	Pow. trawników	2 020,19
<b>PZT - Powierzchnia utwardzona</b>		
	Kostka brukowa chodniki	466,78
	Kostka brukowa chodniki wyróżnione	84,07
	Kostka brukowa drogowa	396,28
	Kostka brukowa drogowa malowana miejsca dla NP	155,47
	Kostka brukowa drogowa miejsca postojowe	530,69
	Kostka brukowa drogowa miejsca postojowe rozdzielania	37,00
	Kostka brukowa place gosp.	25,40
	Kostka brukowa taras	47,04
	Obrzeża chodnikowe	79,89
	Obrzeża drogowe	35,61
	Obrzeża tarasowe	6,96
	Otoczak 16-32 biało-szary - opaski żwirowe	157,69
<b>PZT - Powierzchnia zabudowy</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>

Szczegółowe rozwiązania nawierzchni zostały przedstawione na rysunku U.02 Projekt nawierzchni oraz w projektach branży drogowej.

W celu odpowiedniego oznakowania miejsca dla osób niepełnosprawnych należy nawierzchnię miejsc pomalować farbą na kolor RAL017, wykonać oznakowanie poziome P-20 wraz ze znakiem P-24 oraz oznakowanie pionowe D-18a wraz z tabliczką T-29.





Tablice znaków należy wykonać z blachy stalowej ocynkowanej. Lico znaków należy wykonać z folii odbłaskowej typu 1. Wymiary znaków wykonać zgodnie z grupą wielkości M „małe” zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach.

Wytyczne dot. znaków pionowych oraz poziomych:

- Konstrukcje wsporcze, słupki do znaków, tarcze znaków należy usytuować w taki sposób, aby zachować skrajnię chodnika oraz dróg (skrajnia chodnika- w pionie min. 2.5m; skrajnia drogi - w poziomie min. 0.5m z każdej strony jezdni, w pionie min. 4,6m)

- Znaki umieszczane na innych elementach nośnych niż słupki dedykowane, tj. np. słupy oświetleniowe i trakcyjne, słupy i maszty sygnalizacji świetlnej, itp. muszą mieć przewidziane podkłady gumowe pod obejmę mocującą znaki drogowe,

- Mocowanie znaków do słupków powinno być za pomocą podwójnej szyny umieszczonej w części centralnej na odwrócenie znaku,

Słupki dedykowane:

- średnica słupska 6,3 cm, grubość ścianki min. 2,9mm,
- należy wyposażyć w elementy zamykający górną część (np. gumowy korek),
- w części podziemnej należy słupek wyposażyć w element poprzeczny, stabilizujący o długości min. 30 cm,
- część podziemna powinna być zagłębiona w podłożu na min. 50 cm, wymiary fundamentu 0,30m x 0,30m w betonie C8/10 (B-10) z dodatkiem substancji utwardzającej.

### **Plac zabaw**

Plac zabaw należy zabezpieczyć matami przerostowymi spełniającymi warunki nawierzchni bezpiecznej przeznaczonej do funkcji placu zabaw.

Wykonać obrzeża betonowe z nakładką z warstwy bezpiecznej poliuretanowej 1000x250x50 mm.

Dobór kolorystyki produktu na podstawie próbki.

Projekt wyposażenia placu zabaw został przedstawiony na rysunku U.04 Projekt placu zabaw. Przykładowe karty urządzeń załączone zostały do niniejszego opracowania. Ostateczny dobór urządzeń należy uzgodnić podczas wykonawstwa. Montaż zgodnie z zaleceniami wybranego producenta.

### **Ogrodzenia**

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni.

### **Szlabany wjazdowe**

Zjazdu na teren inwestycji należy zabezpieczyć szlabanami parkingowymi wjazdowymi sterowanymi na pilota i/lub na aplikację w telefonie. Ramię o dł. 6,00 m, lewostronne. Posadowienie szlabanu należy wykonać zgodnie z wytycznymi dostawcy urządzenia.

### **Opaski wokół budynków**

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni.

### Drobne formy architektoniczne

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni. Przykładowe karty urządzeń załączone zostały do niniejszego opracowania. Ostateczny dobór urządzeń należy uzgodnić podczas wykonawstwa.

### Wiaty zewnętrzne

Zgodnie z rysunkiem U.05 Projekt placów gospodarczych.

## 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 dl wskazanych elementów budynku.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:	
§ 8	
[...] 2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się: 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód; [...] 3) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1 pkt 2; 4) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg,	WARUNEK SPEŁNIONY – projekt zakłada ochronę wód powierzchniowych we wskazanym zakresie.

<p>parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; [...]</p> <p>4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:</p> <p>1) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; [...]</p> <p>7. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:</p> <p>1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy linii kolejowej nr 144 przebiegającej na terenie oznaczonym symbolem KK;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie dróg, obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących technologiczną całość, a także obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dla poszczególnych terenów, w zakresie zgodnym z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3; [...]</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – projekt zakłada spełnienie warunków ochrony przed hałasem.</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><b>§ 9</b></p>	
<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 rybacka;</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</p>	<p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się zmian stosunków wodnych.</p> <p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się likwidowania zadrzewień</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja</p>

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. [...]	przekształci teren jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich przez wody opadowe i roztopowe.
<b>§ 10</b>	
Ustala się zasady kształtowania krajobrazu: [...] 3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z zapisami planu.
<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
<b>§ 11</b>	
NIE DOTYCZY – obszar inwestycji jest położony poza wyznaczonymi obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.	
<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>	
<b>§ 12</b>	
[...] 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 obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 1580 ze zm.).	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z podanymi w przepisach szczegółowych dla danej jednostki zapisami dotyczącymi wysokości budynków.
<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</b>	
NIE DOTYCZY – obszar inwestycji nie został objęty szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów.	
<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
<b>§ 21.</b>	
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:	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zakłada skomunikowanie z drogami publicznymi



<p>[...] 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1÷KDW16;</p>	<p>poprzez jednostkę z planu KDW4.</p>
<p>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</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: [...] c) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy realizować wyłącznie jako kablowe, d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem R oraz terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, [...] 5) zaopatrzenie w gaz określa się na następujących zasadach: [...] 6) zaopatrzenie w energię cieplną określa się na następujących zasadach:</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>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>
<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej</b></p>	
<p><b>§ 30</b></p>	
<p>1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1÷MN37, dla których ustala się następujące przeznaczenie:</p>	
<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>2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</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>3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,9;</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>WARUNKI SPEŁNIONE – projektowana inwestycja polega na budowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą (zespół 6 garaży w zabudowie szeregowej)</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>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. zabudowy wynosi 20,4 %</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. biol. czynnej wynosi 40,38 %</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>[...]</p> <p>2) geometria i cechy dachów:</p> <p>a) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30o÷45o</p> <p>[...]</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>[...]</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 mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, ani przedsięwzięciem mogącym 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 oddzielenia 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.01 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

### PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

U.01 Projekt zagospodarowania terenu

U.02 Projekt nawierzchni

U.03.Instalacje – projekt zbiorczy

U.03.Projekt placu zabaw

U.04 Projekt placów gospodarczych

U.06 Zbiornik na wodę deszczową I

U.07 Zbiornik na wodę deszczową II



## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## SPIS TREŚCI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	SPIS TREŚCI	1
CZĘŚĆ OPISOWA		4
1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego		4
2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki		4
1) Położenie terenu		4
2) Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej		4
3) Ukształtowanie terenu		4
4) Zabudowa istniejąca		4
5) Zieleń istniejąca		4
6) Istniejąca infrastruktura techniczna		5
7) Warunki geologiczne		5
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu		5
1) Usytuowanie obiektu		5
2) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi		6
Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków		6
3) Układ komunikacyjny		7
4) Sposób dostępu do drogi publicznej		7
5) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu		7
6) Ukształtowanie terenu i układ zieleni		7
4. Zestawienie powierzchni		12
5. Informacje i dane		14
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		14
2) Informacja o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, ..		20
3) Określające wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego, ..		20
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; ..		20

5) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;.....	20
6. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	22
CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	24
U.01 Projekt zagospodarowania terenu .....	25
U.02 Projekt nawierzchni.....	26
U.03 Instalacje projekt zbiorczy.....	27
U.04 Projekt placu zabaw .....	28
U.05 Projekt placu zabaw .....	29
U.05 Projekt placów gospodarczych.....	30
U.06 Zbiornik na wodę deszczową I.....	31
U.07 Zbiornik na wodę deszczową II.....	32

## 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, posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Myśliwca. Projekt zjazdów oraz projekt branży drogowej jest częścią niniejszego opracowania.

#### 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) Zieleni 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 półzwarte 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;

Projekty przyłączy

- przyłącze do kanalizacji sanitarnej - wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego;
- przyłącze do sieci wodociągowej - 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

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.

Projektowane jest rozróżnienie nawierzchni zarówno kształtem, jak i kolorem zastosowanej kostki brukowej. Warstwy podbudowy wg PW branży drogowej.

### 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. Projekt zjazdów oraz projekt branży drogowej jest częścią niniejszego opracowania.

Zjazdy objęte są odrębnym postępowaniem i opracowaniem.





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

Zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi branż, które są częścią niniejszego opracowania.





### 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.





Projektowane są nowe nasadzenia, uzupełniające istniejącą zieleni:

Lp.	Nazwa	Zdjęcie
DRZEWA		
1	<p>Wiśnia piłkowana 'Kanzan'</p> <p><i>Prunus serrulata 'Kanzan'</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
2	<p>Świdośliwa 'Shadbush'</p> <p><i>Amelanchier 'Shadbush'</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
3	<p>Brzoza pożyteczna 'Doorenbos'</p> <p><i>Betula utilis 'Doorenbos'</i></p> <p>Szt. 3 przy budynku Typ I 1.E i 1.F</p>	
4	<p>Grab pospolity 'Frans fontaine'</p> <p><i>Carpinus betulus</i></p> <p>Szt. 4 przy budynkach garażu</p>	



5	<p>Katalpa, Surmia bignoniowa</p> <p><i>Catalpa bignonioides</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
KRZEWY		
1	<p>Tamaryszek drobnokwiatowy</p> <p><i>Tamarix</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	
2	<p>Róża gęstokolczasta</p> <p><i>Rosa pimpinellifolia</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	
3	<p>Jaśminowiec wonny</p> <p><i>Philadelphus coronarius</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	

TRAWY I KWIATY

1	<p>Kozłek lekarski</p> <p><i>Valeriana officinalis</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	
2	<p>Kocimiętka faassena 'Walker's low'</p> <p><i>Nepeta x fassena 'Walker's low'</i></p> <p>Nasadzenia przy placu zabaw min. 5 szt.</p>	
3	<p>Szałwia omszona</p> <p><i>Salvia nemorosa</i></p> <p>Nasadzenia przy placu zabaw min. 5 szt.</p>	
4	<p>Miskant chiński</p> <p><i>Miscanthus sinensis</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	

5	<p>Kostrzewa sina</p> <p>Festuca glauca</p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	
---	---	--

#### 4. Zestawienie powierzchni

Bilans terenu		
Warstwa	ID Elementu	Powierzchnia
<b>PZT - Powierzchnia biologicznie czynna</b>		
	Maty przerostowe	63,66
	Pow. trawników	2 020,19
<b>PZT - Powierzchnia utwardzona</b>		
	Kostka brukowa chodniki	466,78
	Kostka brukowa chodniki wyróżnione	84,07
	Kostka brukowa drogowa	396,28
	Kostka brukowa drogowa malowana miejsca dla NP	155,47
	Kostka brukowa drogowa miejsca postojowe	530,69
	Kostka brukowa drogowa miejsca postojowe rozdzielania	37,00
	Kostka brukowa place gosp.	25,40
	Kostka brukowa taras	47,04
	Obrzeża chodnikowe	79,89
	Obrzeża drogowe	35,61
	Obrzeża tarasowe	6,96
	Otoczak 16-32 biało-szary - opaski żwirowe	157,69
<b>PZT - Powierzchnia zabudowy</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>

Szczegółowe rozwiązania nawierzchni zostały przedstawione na rysunku U.02 Projekt nawierzchni oraz w projektach branży drogowej.

W celu odpowiedniego oznakowania miejsca dla osób niepełnosprawnych należy nawierzchnię miejsc pomalować farbą na kolor RAL017, wykonać oznakowanie poziome P-20 wraz ze znakiem P-24 oraz oznakowanie pionowe D-18a wraz z tabliczką T-29.





Tablice znaków należy wykonać z blachy stalowej ocynkowanej. Lico znaków należy wykonać z folii odbłaskowej typu 1. Wymiary znaków wykonać zgodnie z grupą wielkości M „małe” zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach.

Wytyczne dot. znaków pionowych oraz poziomych:

- Konstrukcje wsporcze, słupki do znaków, tarcze znaków należy usytuować w taki sposób, aby zachować skrajnię chodnika oraz dróg (skrajnia chodnika- w pionie min. 2.5m; skrajnia drogi - w poziomie min. 0.5m z każdej strony jezdni, w pionie min. 4,6m)

- Znaki umieszczane na innych elementach nośnych niż słupki dedykowane, tj. np. słupy oświetleniowe i trakcyjne, słupy i maszty sygnalizacji świetlnej, itp. muszą mieć przewidziane podkłady gumowe pod obejmę mocującą znaki drogowe,

- Mocowanie znaków do słupków powinno być za pomocą podwójnej szyny umieszczonej w części centralnej na odwrócenie znaku,

Słupki dedykowane:

- średnica słupska 6,3 cm, grubość ścianki min. 2,9mm,
- należy wyposażyć w elementy zamykający górną część (np. gumowy korek),
- w części podziemnej należy słupek wyposażyć w element poprzeczny, stabilizujący o długości min. 30 cm,
- część podziemna powinna być zagłębiona w podłożu na min. 50 cm, wymiary fundamentu 0,30m x 0,30m w betonie C8/10 (B-10) z dodatkiem substancji utwardzającej.

### **Plac zabaw**

Plac zabaw należy zabezpieczyć matami przerostowymi spełniającymi warunki nawierzchni bezpiecznej przeznaczonej do funkcji placu zabaw.

Wykonać obrzeża betonowe z nakładką z warstwy bezpiecznej poliuretanowej 1000x250x50 mm.

Dobór kolorystyki produktu na podstawie próbki.

Projekt wyposażenia placu zabaw został przedstawiony na rysunku U.04 Projekt placu zabaw. Przykładowe karty urządzeń załączone zostały do niniejszego opracowania. Ostateczny dobór urządzeń należy uzgodnić podczas wykonawstwa. Montaż zgodnie z zaleceniami wybranego producenta.

### **Ogrodzenia**

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni.

### **Szlabany wjazdowe**

Zjazdu na teren inwestycji należy zabezpieczyć szlabanami parkingowymi wjazdowymi sterowanymi na pilota i/lub na aplikację w telefonie. Ramię o dł. 6,00 m, lewostronne. Posadowienie szlabanu należy wykonać zgodnie z wytycznymi dostawcy urządzenia.

### **Opaski wokół budynków**

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni.

### Drobne formy architektoniczne

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni. Przykładowe karty urządzeń załączone zostały do niniejszego opracowania. Ostateczny dobór urządzeń należy uzgodnić podczas wykonawstwa.

### Wiaty zewnętrzne

Zgodnie z rysunkiem U.05 Projekt placów gospodarczych.

## 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 dl wskazanych elementów budynku.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:	
§ 8	
[...] 2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się: 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód; [...] 3) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1 pkt 2; 4) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg,	WARUNEK SPEŁNIONY – projekt zakłada ochronę wód powierzchniowych we wskazanym zakresie.

<p>parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; [...]</p> <p>4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:</p> <p>1) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; [...]</p> <p>7. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:</p> <p>1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy linii kolejowej nr 144 przebiegającej na terenie oznaczonym symbolem KK;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie dróg, obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących technologiczną całość, a także obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dla poszczególnych terenów, w zakresie zgodnym z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3; [...]</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – projekt zakłada spełnienie warunków ochrony przed hałasem.</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><b>§ 9</b></p>	
<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 rybacka;</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</p>	<p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się zmian stosunków wodnych.</p> <p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się likwidowania zadrzewień</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja</p>

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. [...]	przekształci teren jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich przez wody opadowe i roztopowe.
<b>§ 10</b>	
Ustala się zasady kształtowania krajobrazu: [...] 3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z zapisami planu.
<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
<b>§ 11</b>	
NIE DOTYCZY – obszar inwestycji jest położony poza wyznaczonymi obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.	
<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>	
<b>§ 12</b>	
[...] 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 obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 1580 ze zm.).	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z podanymi w przepisach szczegółowych dla danej jednostki zapisami dotyczącymi wysokości budynków.
<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</b>	
NIE DOTYCZY – obszar inwestycji nie został objęty szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów.	
<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
<b>§ 21.</b>	
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:	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zakłada skomunikowanie z drogami publicznymi



<p>[...] 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1÷KDW16;</p>	<p>poprzez jednostkę z planu KDW4.</p>
<p>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</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: [...] c) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy realizować wyłącznie jako kablowe, d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem R oraz terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, [...] 5) zaopatrzenie w gaz określa się na następujących zasadach: [...] 6) zaopatrzenie w energię cieplną określa się na następujących zasadach:</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>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>
<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej</b></p>	
<p><b>§ 30</b></p>	
<p>1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1÷MN37, dla których ustala się następujące przeznaczenie:</p>	
<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>2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</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>3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,9;</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>WARUNKI SPEŁNIONE – projektowana inwestycja polega na budowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą (zespół 6 garaży w zabudowie szeregowej)</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>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. zabudowy wynosi 20,4 %</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. biol. czynnej wynosi 40,38 %</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>[...]</p> <p>2) geometria i cechy dachów:</p> <p>a) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30o÷45o</p> <p>[...]</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>[...]</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 mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, ani przedsięwzięciem mogącym 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 oddzielenia 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.01 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

### PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

U.01 Projekt zagospodarowania terenu

U.02 Projekt nawierzchni

U.03.Instalacje – projekt zbiorczy

U.03.Projekt placu zabaw

U.04 Projekt placów gospodarczych

U.06 Zbiornik na wodę deszczową I

U.07 Zbiornik na wodę deszczową II



## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## SPIS TREŚCI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	SPIS TREŚCI .....	1
CZĘŚĆ OPISOWA .....		4
1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego .....		4
2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki .....		4
1) Położenie terenu .....		4
2) Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej .....		4
3) Ukształtowanie terenu .....		4
4) Zabudowa istniejąca .....		4
5) Zieleń istniejąca .....		4
6) Istniejąca infrastruktura techniczna .....		5
7) Warunki geologiczne .....		5
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu .....		5
1) Usytuowanie obiektu .....		5
2) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi .....		6
Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków .....		6
3) Układ komunikacyjny .....		7
4) Sposób dostępu do drogi publicznej, .....		7
5) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu .....		7
6) Ukształtowanie terenu i układ zieleni; .....		7
4. Zestawienie powierzchni .....		12
5. Informacje i dane .....		14
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. ....		14
2) Informacja o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, ..		20
3) Określające wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego, ..		20
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; .....		20

5) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;.....	20
6. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	22
CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	24
U.01 Projekt zagospodarowania terenu .....	25
U.02 Projekt nawierzchni.....	26
U.03 Instalacje projekt zbiorczy.....	27
U.04 Projekt placu zabaw .....	28
U.05 Projekt placu zabaw .....	29
U.05 Projekt placów gospodarczych.....	30
U.06 Zbiornik na wodę deszczową I.....	31
U.07 Zbiornik na wodę deszczową II.....	32

## 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, posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Myśliwca. Projekt zjazdów oraz projekt branży drogowej jest częścią niniejszego opracowania.

#### 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) Zieleni 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 półzwarte 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;

Projekty przyłączy

- przyłącze do kanalizacji sanitarnej - wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego;
- przyłącze do sieci wodociągowej - 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

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.

Projektowane jest rozróżnienie nawierzchni zarówno kształtem, jak i kolorem zastosowanej kostki brukowej. Warstwy podbudowy wg PW branży drogowej.

### 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. Projekt zjazdów oraz projekt branży drogowej jest częścią niniejszego opracowania.

Zjazdy objęte są odrębnym postępowaniem i opracowaniem.





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

Zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi branż, które są częścią niniejszego opracowania.





### 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.





Projektowane są nowe nasadzenia, uzupełniające istniejącą zielenią:

Lp.	Nazwa	Zdjęcie
DRZEWA		
1	<p>Wiśnia piłkowana 'Kanzan'</p> <p><i>Prunus serrulata 'Kanzan'</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
2	<p>Świdośliwa 'Shadbush'</p> <p><i>Amelanchier 'Shadbush'</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
3	<p>Brzoza pożyteczna 'Doorenbos'</p> <p><i>Betula utilis 'Doorenbos'</i></p> <p>Szt. 3 przy budynku Typ I 1.E i 1.F</p>	
4	<p>Grab pospolity 'Frans fontaine'</p> <p><i>Carpinus betulus</i></p> <p>Szt. 4 przy budynkach garażu</p>	



5	<p>Katalpa, Surmia bignoniowa</p> <p><i>Catalpa bignonioides</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
KRZEWY		
1	<p>Tamaryszek drobnokwiatowy</p> <p><i>Tamarix</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	
2	<p>Róża gęstokolczasta</p> <p><i>Rosa pimpinellifolia</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	
3	<p>Jaśminowiec wonny</p> <p><i>Philadelphus coronarius</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	

TRAWY I KWIATY

1	<p>Kozłek lekarski</p> <p><i>Valeriana officinalis</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	
2	<p>Kocimiętka faassena 'Walker's low'</p> <p><i>Nepeta x fassena 'Walker's low'</i></p> <p>Nasadzenia przy placu zabaw min. 5 szt.</p>	
3	<p>Szałwia omszona</p> <p><i>Salvia nemorosa</i></p> <p>Nasadzenia przy placu zabaw min. 5 szt.</p>	
4	<p>Miskant chiński</p> <p><i>Miscanthus sinensis</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	

5	<p>Kostrzewa sina</p> <p>Festuca glauca</p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	
---	---	--

#### 4. Zestawienie powierzchni

Bilans terenu		
Warstwa	ID Elementu	Powierzchnia
<b>PZT - Powierzchnia biologicznie czynna</b>		
	Maty przerostowe	63,66
	Pow. trawników	2 020,19
<b>PZT - Powierzchnia utwardzona</b>		
	Kostka brukowa chodniki	466,78
	Kostka brukowa chodniki wyróżnione	84,07
	Kostka brukowa drogowa	396,28
	Kostka brukowa drogowa malowana miejsca dla NP	155,47
	Kostka brukowa drogowa miejsca postojowe	530,69
	Kostka brukowa drogowa miejsca postojowe rozdzielania	37,00
	Kostka brukowa place gosp.	25,40
	Kostka brukowa taras	47,04
	Obrzeża chodnikowe	79,89
	Obrzeża drogowe	35,61
	Obrzeża tarasowe	6,96
	Otoczak 16-32 biało-szary - opaski żwirowe	157,69
<b>PZT - Powierzchnia zabudowy</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>

Szczegółowe rozwiązania nawierzchni zostały przedstawione na rysunku U.02 Projekt nawierzchni oraz w projektach branży drogowej.

W celu odpowiedniego oznakowania miejsca dla osób niepełnosprawnych należy nawierzchnię miejsc pomalować farbą na kolor RAL017, wykonać oznakowanie poziome P-20 wraz ze znakiem P-24 oraz oznakowanie pionowe D-18a wraz z tabliczką T-29.





Tablice znaków należy wykonać z blachy stalowej ocynkowanej. Lico znaków należy wykonać z folii odbłaskowej typu 1. Wymiary znaków wykonać zgodnie z grupą wielkości M „małe” zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach.

Wytyczne dot. znaków pionowych oraz poziomych:

- Konstrukcje wsporcze, słupki do znaków, tarcze znaków należy usytuować w taki sposób, aby zachować skrajnię chodnika oraz dróg (skrajnia chodnika- w pionie min. 2.5m; skrajnia drogi - w poziomie min. 0.5m z każdej strony jezdni, w pionie min. 4,6m)

- Znaki umieszczane na innych elementach nośnych niż słupki dedykowane, tj. np. słupy oświetleniowe i trakcyjne, słupy i maszty sygnalizacji świetlnej, itp. muszą mieć przewidziane podkłady gumowe pod obejmę mocującą znaki drogowe,

- Mocowanie znaków do słupków powinno być za pomocą podwójnej szyny umieszczonej w części centralnej na odwrócenie znaku,

Słupki dedykowane:

- średnica słupska 6,3 cm, grubość ścianki min. 2,9mm,
- należy wyposażyć w elementy zamykający górną część (np. gumowy korek),
- w części podziemnej należy słupek wyposażyć w element poprzeczny, stabilizujący o długości min. 30 cm,
- część podziemna powinna być zagłębiona w podłożu na min. 50 cm, wymiary fundamentu 0,30m x 0,30m w betonie C8/10 (B-10) z dodatkiem substancji utwardzającej.

### **Plac zabaw**

Plac zabaw należy zabezpieczyć matami przerostowymi spełniającymi warunki nawierzchni bezpiecznej przeznaczonej do funkcji placu zabaw.

Wykonać obrzeża betonowe z nakładką z warstwy bezpiecznej poliuretanowej 1000x250x50 mm.

Dobór kolorystyki produktu na podstawie próbki.

Projekt wyposażenia placu zabaw został przedstawiony na rysunku U.04 Projekt placu zabaw. Przykładowe karty urządzeń załączone zostały do niniejszego opracowania. Ostateczny dobór urządzeń należy uzgodnić podczas wykonawstwa. Montaż zgodnie z zaleceniami wybranego producenta.

### **Ogrodzenia**

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni.

### **Szlabany wjazdowe**

Zjazdu na teren inwestycji należy zabezpieczyć szlabanami parkingowymi wjazdowymi sterowanymi na pilota i/lub na aplikację w telefonie. Ramię o dł. 6,00 m, lewostronne. Posadowienie szlabanu należy wykonać zgodnie z wytycznymi dostawcy urządzenia.

### **Opaski wokół budynków**

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni.

### Drobne formy architektoniczne

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni. Przykładowe karty urządzeń załączone zostały do niniejszego opracowania. Ostateczny dobór urządzeń należy uzgodnić podczas wykonawstwa.

### Wiaty zewnętrzne

Zgodnie z rysunkiem U.05 Projekt placów gospodarczych.

## 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 dl wskazanych elementów budynku.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:	
§ 8	
[...] 2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się: 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód; [...] 3) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1 pkt 2; 4) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg,	WARUNEK SPEŁNIONY – projekt zakłada ochronę wód powierzchniowych we wskazanym zakresie.

<p>parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; [...]</p> <p>4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:</p> <p>1) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; [...]</p> <p>7. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:</p> <p>1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy linii kolejowej nr 144 przebiegającej na terenie oznaczonym symbolem KK;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie dróg, obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących technologiczną całość, a także obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dla poszczególnych terenów, w zakresie zgodnym z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3; [...]</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – projekt zakłada spełnienie warunków ochrony przed hałasem.</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><b>§ 9</b></p>	
<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 rybacka;</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</p>	<p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się zmian stosunków wodnych.</p> <p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się likwidowania zadrzewień</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja</p>



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. [...]	przekształci teren jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich przez wody opadowe i roztopowe.
<b>§ 10</b>	
Ustala się zasady kształtowania krajobrazu: [...] 3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z zapisami planu.
<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
<b>§ 11</b>	
NIE DOTYCZY – obszar inwestycji jest położony poza wyznaczonymi obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.	
<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>	
<b>§ 12</b>	
[...] 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 obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 1580 ze zm.).	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z podanymi w przepisach szczegółowych dla danej jednostki zapisami dotyczącymi wysokości budynków.
<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</b>	
NIE DOTYCZY – obszar inwestycji nie został objęty szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów.	
<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
<b>§ 21.</b>	
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:	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zakłada skomunikowanie z drogami publicznymi

<p>[...] 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1÷KDW16;</p>	<p>poprzez jednostkę z planu KDW4.</p>
<p>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</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: [...] c) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy realizować wyłącznie jako kablowe, d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem R oraz terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, [...] 5) zaopatrzenie w gaz określa się na następujących zasadach: [...] 6) zaopatrzenie w energię cieplną określa się na następujących zasadach:</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>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>
<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej</b></p>	
<p><b>§ 30</b></p>	
<p>1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1÷MN37, dla których ustala się następujące przeznaczenie:</p>	
<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>2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</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>3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,9;</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>WARUNKI SPEŁNIONE – projektowana inwestycja polega na budowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą (zespół 6 garaży w zabudowie szeregowej)</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>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. zabudowy wynosi 20,4 %</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. biol. czynnej wynosi 40,38 %</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>[...]</p> <p>2) geometria i cechy dachów:</p> <p>a) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30o÷45o</p> <p>[...]</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>[...]</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 oddzielenia 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.01 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

### PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

U.01 Projekt zagospodarowania terenu

U.02 Projekt nawierzchni

U.03.Instalacje – projekt zbiorczy

U.03.Projekt placu zabaw

U.04 Projekt placów gospodarczych

U.06 Zbiornik na wodę deszczową I

U.07 Zbiornik na wodę deszczową II

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## SPIS TREŚCI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	SPIS TREŚCI .....	1
CZĘŚĆ OPISOWA .....		4
1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego .....		4
2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki .....		4
1) Położenie terenu .....		4
2) Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej .....		4
3) Ukształtowanie terenu .....		4
4) Zabudowa istniejąca .....		4
5) Zieleń istniejąca .....		4
6) Istniejąca infrastruktura techniczna .....		5
7) Warunki geologiczne .....		5
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu .....		5
1) Usytuowanie obiektu .....		5
2) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi .....		6
Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków .....		6
3) Układ komunikacyjny .....		7
4) Sposób dostępu do drogi publicznej, .....		7
5) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu .....		7
6) Ukształtowanie terenu i układ zieleni; .....		7
4. Zestawienie powierzchni .....		12
5. Informacje i dane .....		14
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. ....		14
2) Informacja o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, ..		20
3) Określające wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego, ..		20
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; .....		20

5) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;.....	20
6. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	22
CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	24
U.01 Projekt zagospodarowania terenu .....	25
U.02 Projekt nawierzchni.....	26
U.03 Instalacje projekt zbiorczy.....	27
U.04 Projekt placu zabaw .....	28
U.05 Projekt placu zabaw .....	29
U.05 Projekt placów gospodarczych.....	30
U.06 Zbiornik na wodę deszczową I.....	31
U.07 Zbiornik na wodę deszczową II.....	32

## 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, posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Myśliwca. Projekt zjazdów oraz projekt branży drogowej jest częścią niniejszego opracowania.

#### 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) Zieleni 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 półzwarłe 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;

Projekty przyłączy

- przyłącze do kanalizacji sanitarnej - wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego;
- przyłącze do sieci wodociągowej - 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

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.

Projektowane jest rozróżnienie nawierzchni zarówno kształtem, jak i kolorem zastosowanej kostki brukowej. Warstwy podbudowy wg PW branży drogowej.

### 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. Projekt zjazdów oraz projekt branży drogowej jest częścią niniejszego opracowania.

Zjazdy objęte są odrębnym postępowaniem i opracowaniem.





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





Zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi branż, które są częścią niniejszego opracowania.

### 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.





Projektowane są nowe nasadzenia, uzupełniające istniejącą zielenią:

Lp.	Nazwa	Zdjęcie
DRZEWA		
1	<p>Wiśnia piłkowana 'Kanzan'</p> <p><i>Prunus serrulata 'Kanzan'</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
2	<p>Świdośliwa 'Shadbush'</p> <p><i>Amelanchier 'Shadbush'</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
3	<p>Brzoza pożyteczna 'Doorenbos'</p> <p><i>Betula utilis 'Doorenbos'</i></p> <p>Szt. 3 przy budynku Typ I 1.E i 1.F</p>	
4	<p>Grab pospolity 'Frans fontaine'</p> <p><i>Carpinus betulus</i></p> <p>Szt. 4 przy budynkach garażu</p>	

5	<p>Katalpa, Surmia bignoniowa</p> <p><i>Catalpa bignonioides</i></p> <p>Szt. 1 przy placu zabaw</p>	
KRZEWY		
1	<p>Tamaryszek drobnokwiatowy</p> <p><i>Tamarix</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	
2	<p>Róża gęstokolczasta</p> <p><i>Rosa pimpinellifolia</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	
3	<p>Jaśminowiec wonny</p> <p><i>Philadelphus coronarius</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 4 szt.</p>	



TRAWY I KWIATY

1	<p>Kozłek lekarski</p> <p><i>Valeriana officinalis</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	
2	<p>Kocimiętka faassena 'Walker's low'</p> <p><i>Nepeta x fassena 'Walker's low'</i></p> <p>Nasadzenia przy placu zabaw min. 5 szt.</p>	
3	<p>Szałwia omszona</p> <p><i>Salvia nemorosa</i></p> <p>Nasadzenia przy placu zabaw min. 5 szt.</p>	
4	<p>Miskant chiński</p> <p><i>Miscanthus sinensis</i></p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	

5	<p>Kostrzewa sina</p> <p>Festuca glauca</p> <p>Nasadzenia przy chodnikach min. 5 szt.</p>	
---	---	--

#### 4. Zestawienie powierzchni

Bilans terenu		
Warstwa	ID Elementu	Powierzchnia
<b>PZT - Powierzchnia biologicznie czynna</b>		
	Maty przerostowe	63,66
	Pow. trawników	2 020,19
<b>PZT - Powierzchnia utwardzona</b>		
	Kostka brukowa chodniki	466,78
	Kostka brukowa chodniki wyróżnione	84,07
	Kostka brukowa drogowa	396,28
	Kostka brukowa drogowa malowana miejsca dla NP	155,47
	Kostka brukowa drogowa miejsca postojowe	530,69
	Kostka brukowa drogowa miejsca postojowe rozdzielania	37,00
	Kostka brukowa place gosp.	25,40
	Kostka brukowa taras	47,04
	Obrzeża chodnikowe	79,89
	Obrzeża drogowe	35,61
	Obrzeża tarasowe	6,96
	Otoczak 16-32 biało-szary - opaski żwirowe	157,69
<b>PZT - Powierzchnia zabudowy</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>

Szczegółowe rozwiązania nawierzchni zostały przedstawione na rysunku U.02 Projekt nawierzchni oraz w projektach branży drogowej.

W celu odpowiedniego oznakowania miejsca dla osób niepełnosprawnych należy nawierzchnię miejsc pomalować farbą na kolor RAL017, wykonać oznakowanie poziome P-20 wraz ze znakiem P-24 oraz oznakowanie pionowe D-18a wraz z tabliczką T-29.



Tablice znaków należy wykonać z blachy stalowej ocynkowanej. Lico znaków należy wykonać z folii odbłaskowej typu 1. Wymiary znaków wykonać zgodnie z grupą wielkości M „małe” zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach.

Wytyczne dot. znaków pionowych oraz poziomych:

- Konstrukcje wsporcze, słupki do znaków, tarcze znaków należy usytuować w taki sposób, aby zachować skrajnię chodnika oraz dróg (skrajnia chodnika- w pionie min. 2.5m; skrajnia drogi - w poziomie min. 0.5m z każdej strony jezdni, w pionie min. 4,6m)

- Znaki umieszczane na innych elementach nośnych niż słupki dedykowane, tj. np. słupy oświetleniowe i trakcyjne, słupy i maszty sygnalizacji świetlnej, itp. muszą mieć przewidziane podkłady gumowe pod obejmę mocującą znaki drogowe,

- Mocowanie znaków do słupków powinno być za pomocą podwójnej szyny umieszczonej w części centralnej na odwrócenie znaku,

Słupki dedykowane:

- średnica słupska 6,3 cm, grubość ścianki min. 2,9mm,
- należy wyposażyć w elementy zamykający górną część (np. gumowy korek),
- w części podziemnej należy słupek wyposażyć w element poprzeczny, stabilizujący o długości min. 30 cm,
- część podziemna powinna być zagłębiona w podłożu na min. 50 cm, wymiary fundamentu 0,30m x 0,30m w betonie C8/10 (B-10) z dodatkiem substancji utwardzającej.

### **Plac zabaw**

Plac zabaw należy zabezpieczyć matami przerostowymi spełniającymi warunki nawierzchni bezpiecznej przeznaczonej do funkcji placu zabaw.

Wykonać obrzeża betonowe z nakładką z warstwy bezpiecznej poliuretanowej 1000x250x50 mm.

Dobór kolorystyki produktu na podstawie próbki.

Projekt wyposażenia placu zabaw został przedstawiony na rysunku U.04 Projekt placu zabaw. Przykładowe karty urządzeń załączone zostały do niniejszego opracowania. Ostateczny dobór urządzeń należy uzgodnić podczas wykonawstwa. Montaż zgodnie z zaleceniami wybranego producenta.

### **Ogrodzenia**

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni.

### **Szlabany wjazdowe**

Zjazdu na teren inwestycji należy zabezpieczyć szlabanami parkingowymi wjazdowymi sterowanymi na pilota i/lub na aplikację w telefonie. Ramię o dł. 6,00 m, lewostronne. Posadowienie szlabanu należy wykonać zgodnie z wytycznymi dostawcy urządzenia.

### **Opaski wokół budynków**



Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni.

### Drobne formy architektoniczne

Zgodnie z rysunkiem U.02 Projekt nawierzchni. Przykładowe karty urządzeń załączone zostały do niniejszego opracowania. Ostateczny dobór urządzeń należy uzgodnić podczas wykonawstwa.

### Wiaty zewnętrzne

Zgodnie z rysunkiem U.05 Projekt placów gospodarczych.

## 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 dl wskazanych elementów budynku.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:	
§ 8	
[...] 2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się: 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód; [...] 3) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1 pkt 2; 4) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg,	WARUNEK SPEŁNIONY – projekt zakłada ochronę wód powierzchniowych we wskazanym zakresie.

<p>parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; [...]</p> <p>4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:</p> <p>1) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; [...]</p> <p>7. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:</p> <p>1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy linii kolejowej nr 144 przebiegającej na terenie oznaczonym symbolem KK;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie dróg, obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących technologiczną całość, a także obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dla poszczególnych terenów, w zakresie zgodnym z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3; [...]</p>	<p>WARUNEK SPEŁNIONY – projekt zakłada spełnienie warunków ochrony przed hałasem.</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><b>§ 9</b></p>	
<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 rybacka;</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</p>	<p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się zmian stosunków wodnych.</p> <p>NIE DOTYCZY – nie zakłada się likwidowania zadrzewień</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja</p>

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. [...]	przekształci teren jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich przez wody opadowe i roztopowe.
<b>§ 10</b>	
Ustala się zasady kształtowania krajobrazu: [...] 3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z zapisami planu.
<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
<b>§ 11</b>	
NIE DOTYCZY – obszar inwestycji jest położony poza wyznaczonymi obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.	
<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>	
<b>§ 12</b>	
[...] 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 obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 1580 ze zm.).	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zgodna z podanymi w przepisach szczegółowych dla danej jednostki zapisami dotyczącymi wysokości budynków.
<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</b>	
NIE DOTYCZY – obszar inwestycji nie został objęty szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów.	
<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
<b>§ 21.</b>	
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:	WARUNEK SPEŁNIONY – inwestycja zakłada skomunikowanie z drogami publicznymi

<p>[...] 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1÷KDW16;</p>	<p>poprzez jednostkę z planu KDW4.</p>
<p>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</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: [...] c) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy realizować wyłącznie jako kablowe, d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem R oraz terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, [...] 5) zaopatrzenie w gaz określa się na następujących zasadach: [...] 6) zaopatrzenie w energię ciepłą określa się na następujących zasadach:</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>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>
<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej</b></p>	
<p><b>§ 30</b></p>	
<p>1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1÷MN37, dla których ustala się następujące przeznaczenie:</p>	
<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>2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</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>3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,9;</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>WARUNKI SPEŁNIONE – projektowana inwestycja polega na budowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą (zespół 6 garaży w zabudowie szeregowej)</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>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. zabudowy wynosi 20,4 %</p> <p>WARUNEK SPEŁNIONY – wskaźnik pow. biol. czynnej wynosi 40,38 %</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>[...]</p> <p>2) geometria i cechy dachów:</p> <p>a) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30o÷45o</p> <p>[...]</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>[...]</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 oddzielenia 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.01 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

### PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

U.01 Projekt zagospodarowania terenu

U.02 Projekt nawierzchni

U.03.Instalacje – projekt zbiorczy

U.03.Projekt placu zabaw

U.04 Projekt placów gospodarczych

U.06 Zbiornik na wodę deszczową I

U.07 Zbiornik na wodę deszczową II