


I. STRONA TYTUŁOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTOR:	SIM KZN Świętokrzyski Sp. z o.o., Plac Staszica 22/2, 26-021 Daleszyce
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:	XIII
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:	BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, MAŁĄ ARCHITEKTURĄ I UTWARDZENIEM TERENU STANOWIĄCYM DOJŚCIĄ, DOJAZDY I NAZIEMNE MIEJSCA POSTOJOWE NA DZIAŁKACH
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:	miejsowość: OŻARÓW ulica: TADEUSZA KOŚCIUSZKI
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE:	Nazwa jednostki ewidencyjnej: 260605_4 OŻARÓW Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: 0001 OŻARÓW Numery działek ewidencyjnych: 155/2, 156/2, 157/2

ZESPÓŁ AUTORSKI:	IMIĘ I NAZWISKO:	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH:	ZAKRES OPRACOWANIA:	DATA:	PODPIS:
PROJEKTANT	mgr inż. arch. ANDRZEJ KRAWCZYK	upr. w specjal. architektonicznej do projekt. bez ograniczeń DEC. NR 214/SWOKK/2015	ARCHITEKTURA	09.2024 r.	

SPIS TREŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

STRONA TYTUŁOWA.....	1
SPIS TREŚCI.....	2

CZĘŚĆ OPISOWA:

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	3
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	4-7
4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	7-8
5. INFORMACJA KONSERWATORSKA.....	8
6. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ	8
7. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO.....	8
8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	8-11
9. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.....	11-14

CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU, SKALA 1:500	PZT-01
----------------------------------------------------	--------

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem inwestycji jest: BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, MAŁĄ ARCHITEKTURĄ I UTWARDZENIEM TERENU STANOWIĄCYM DOJŚCIA, DOJAZDY I NAZIEMNE MIEJSCA POSTOJOWE NA DZIAŁKACH NA DZIAŁKACH NR 155/2, 156/2, 157/2 OBRĘB 0001 OŻARÓW, GMINA OŻARÓW.

1.1 SZCZEGÓŁOWY ZAKRES INWESTYCJI:

- OBIEKTY KUBATUROWE:
 - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi.
- MAŁA ARCHITEKTURA:
 - wiata śmietnikowa.
 - plac zabaw
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
 - zewnętrzne oświetlenie terenu;
 - wewnętrzne linie zasilające energii elektrycznej;
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji kablowej teletechnicznej;
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji opadowej;
- INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA:
 - wewnętrzny układ komunikacyjny;
 - naziemne miejsca postojowe;

1.2 ADRES ZAMIERZENIA:

Działki ewidencyjne nr 155/2, 156/2, 157/2,
obręb 0001 OŻARÓW, jednostka ewidencyjna 260605_4 OŻARÓW.

1.3 INWESTOR:

SIM KZN Świętokrzyski Sp. z o.o., Plac Staszica 22/2, 26-021 Daleszyce

1.4 JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT PRACOWNIA PROJEKTOWA
UL. PRZEMYSŁOWA 57, 28-500 KAZIMIERZA WIELKA

1.5 PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Umowa z inwestorem;
- Mapa zasadnicza;
- Zapisy MPZP miasta Ożarów zatwierdzonego uchwałą nr LXXIII/530/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 14 lutego 2024 r. W sprawie zmiany nr V miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa.;
- Przepisy ustawy Prawo budowlane, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisy szczególne oraz Polskie Normy.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.1 FUNKCJA I OBIEKTY KUBATUROWE:

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działki nr 155/2, 156/2, 157/2, obręb 0001 OŻARÓW, jednostka ewidencyjna 260605_4 OŻARÓW. Teren inwestycji posiada nieregularny kształt i jest zasadniczo płaski. Teren planowanej inwestycji położony jest w północnej części miasta Ożarów, przy ul. Tadeusza Kościuszki i stanowi niezagospodarowany teren biologicznie czynny (zieleń nieurządzona), na którym zlokalizowano farmę fotowoltaiczną, przeznaczoną do przeniesienia w związku z planowaną inwestycją.

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest terenem budowlanym, na podstawie MPZP miasta Ożarów, dla którego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów zatwierdzonego MPZP miasta Ożarów zatwierdzonego uchwałą nr LXXIII/530/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 14 lutego 2024 r. W sprawie zmiany nr V miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa.

2.2 POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI:

Powierzchnia terenu inwestycji na działkach nr 155/2, 156/2, 157/2 – 8'162,00 m²

2.3 SPOSÓB UŻYTKOWANIA TERENU:

Teren inwestycji jest nieogrodzony i na większości obszaru nieużytkowany. Na terenie inwestycji zlokalizowana jest farma fotowoltaiczna, przeznaczona do przeniesienia w związku z planowaną inwestycją.

2.4 ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU:

Na obecnym etapie, przez teren inwestycji przebiegają elementy infrastruktury technicznej:

- sieć ciepłownicza;
- sieć kanalizacji sanitarnej;
- sieć elektroenergetyczna.

2.5 ISTNIEJĄCY DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ:

W stanie istniejącym działki inwestycyjne nr 155/2, 156/2, 157/2 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Tadeusza Kościuszki (dz. nr 1806/2).

2.6 ISTNIEJĄCA ZIELEŃ:

Planowana inwestycja nie powoduje konieczności wycinki zieleni wysokiej i średnie, wymagającej uzyskania zgody administracyjnej na wycinkę lub przesadzenie.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1 ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE:

W ramach inwestycji przewiduje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi.

Obsługa komunikacyjna obiektów odbywać się będzie poprzez projektowany układ komunikacyjny z miejscami postojowymi. Zespół zabudowy usytuowany jest na osi północ-południe. Wejścia do budynków zaprojektowano od strony wschodniej, od strony projektowanych ciągów komunikacyjnych.

Budynki oraz pozostałe elementy zagospodarowania takie jak np. miejsca postojowe, place zabaw czy wiaty śmietnikowe, lokalizowane są w przepisowych odległościach od granicy działki, okien pomieszczeń

przeznaczonych na stały pobyt ludzi, elementów infrastruktury technicznej oraz wzajemnie względem siebie, wg załączonego projektu zagospodarowania terenu

Projektowane budynki posiadać będą cztery kondygnacje nadziemne i przekryte zostaną dachami dwuspadowymi z czwartą kondygnacją zlokalizowaną w poddaszach budynków. Maksymalna wysokość budynków wynosić będzie 15 m.

Łączna ilość zaprojektowanych lokali mieszkalnych wynosi 70. Ilość miejsc postojowych w garażach podziemnych wynosi 46. Ilość miejsc postojowych zewnętrznych wynosi 60. Łącznie w ramach inwestycji zapewnionych zostanie 106 miejsc postojowych. Ilość komórek lokatorskich wynosi będzie 70 i będzie równa ilości zaprojektowanych lokali mieszkalnych.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosić będzie od 26 m² do 80 m². Zaplanowano lokale mieszkalne jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowe. W każdym z budynków min. 1 lokal mieszkalny zostanie przystosowany do korzystania przez osoby z niepełnosprawnościami. Budynki zostaną wyposażone w dźwigi osobowe umożliwiające dostęp na wszystkie kondygnacje.

Na terenie inwestycji przewiduje się stworzenie placu zabaw o powierzchni 174,0 m². Zagospodarowanie terenu uwzględnia przyłączenie projektowanej inwestycji do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej i sieci ciepłowniczej.

3.2 UKŁAD KOMUNIKACYJNY:

Do obsługi komunikacyjnej pieszej i kołowej przedmiotowych budynków zaprojektowano wewnętrzny układ komunikacyjny obejmujący drogi manewrowe o szer. 6,0 m w oparciu o istniejącą drogę publiczną kat. Powiatowej – ul. T. Kościuszki, a także rampy zjazdowe do garaży podziemnych o szerokości 5,0 m i nachyleniu max. 10 %, chodniki o szer. od 1,5 m do 3,0 m oraz inne utwardzenia. Nawierzchnia utwardzona z ukształtowanymi spadkami zapewniającymi spływ wody do wpustów projektowanej kanalizacji deszczowej i dalej do sieci kanalizacji opadowej. Na projektowanym parkingu terenowym projektuje się 60 miejsc postojowych zewnętrznych, w tym 52 miejsca postojowe o wym. 2,5m x 5,0m i 8 miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami o wymiarach 3,6m x 5,0m do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.3 MIEJSCA POSTOJOWE:

Ilość miejsc postojowych zapewniona w projekcie – 106 miejsc postojowych w tym:

- 52 miejsca postojowe na projektowanym terenie utwardzonym o wymiarach 2,5m x 5,0m;
- 8 miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami na projektowanym terenie utwardzonym o wymiarach 3,6m x 5,0m;
- 46 miejsc postojowych w garażach podziemnych budynków;

Ilość miejsc postojowych jest wystarczająca dla potrzeb użytkowników.

Zapewniono 106 miejsc postojowych dla 70 lokali mieszkalnych, co stanowi współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.

§ 18 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest spełniony. Ilość miejsc postojowych jest wystarczająca dla planowanej funkcji w związku z dogodną lokalizacją inwestycji pod względem obsługi komunikacyjnej.

Zgodnie z art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych zainstalowane zostaną kanały na przewody i kable elektryczne na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiających zainstalowanie punktów ładowania na każdym stanowisku postojowym.

3.4 SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ:

Teren inwestycji na działkach inwestycyjnych nr 155/2, 156/2, 157/2 posiada dostęp do drogi publicznej ul. Tadeusza Kościuszki (dz. nr 1806/2), poprzez projektowany jazd drogowy.

3.5 ODPADY STAŁE:

Zaprojektowano 1 miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych – wiatę śmietnikową o powierzchni 24,5 m², z uwzględnieniem segregacji śmieci, w kontenerach z zamykanymi otworami wrzutowymi. Miejsce zostało zaprojektowane na utwardzonym placu w najmniejszej odległości od granicy działki budowlanej 11,13 m oraz 22,39 m od najbliższych okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Do ww. placu zapewniony jest dojazd dla samochodów śmieciarek oraz utwardzone dojście. Zapewniono dostępność tych miejsc osobom z niepełnosprawnościami. Odległość od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku wynosi mniej niż 80 m. Przed przystąpieniem do użytkowania budynku, inwestor zawrze stosowną umowę na odbiór odpadów z koncesjonowanym przedsiębiorstwem.

3.6 PLAC ZABAW:

W zespole budynków wielorodzinnych, w północnej części działki zaprojektowano plac zabaw dla dzieci o powierzchni 174,0 m². Plac zabaw znajduje się w całości na terenie biologicznie czynnym. Projektowany plac zabaw posiada wymagane nasłonecznienie w godz. 10:00 – 14:00. Plac zabaw zaprojektowano w najmniejszej odległości 13,00 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległości 6,12 m od granicy działki budowlanej i w odległości 11,00 m od linii rozgraniczającej ulicę. Zaplanowano cztery urządzenia zabawowe, tj. urządzenie typu „sky climber”, huśtawka ważka, huśtawka podwójna i bujak sprężynowy. Plac zabaw należy ogrodzić i wyposażać w regulamin placu zabaw.

3.7 UZBROJENIE TERENU, ZAOPATRZENIE W MEDIA:

▪ ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW:

Dostawa wody do budynków poprzez projektowane przyłącza do gminnej sieci wodociągowej, odprowadzane ścieków sanitarnych poprzez projektowane przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji opadowej do sieci kanalizacji opadowej.

Budowa przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej realizowana na podst. art. 29, 29a Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane.

▪ ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ:

Dostawa energii elektrycznej zgodnie z warunkami technicznymi zasilania poprzez projektowane przyłącza i wewnętrzne linie zasilające elektroenergetyczne napięciem niskim z istniejącej stacji transformatorowej. Budowa przyłączy elektroenergetycznych niskiego napięcia realizowana będzie na podstawie art. 29 Ustawy Prawo Budowlane przez zakład energetyczny.

▪ ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ:

Zasilanie budynków w energię ciepłą poprzez projektowane przyłącza z sieci ciepłowniczej.

3.8 USYTUOWANIE BUDYNKU NA DZIAŁCE:

Projektowane usytuowanie budynków na działce spełnia warunki określone w § 271, 272 i 273 *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Odległość najbliższego budynku („A”) od najbliższej granicy z działką budowlaną niezabudowaną wynosi 6,10 m, odległość tego budynku od najbliższej działki drogowej wynosi 26,30 m, odległość budynku („B”) od najbliższej działki budowlanej wynosi 6,70 m. Wymienione wyżej odległości wskazane zostały na rysunku zagospodarowania terenu (rys. PZT-01).

3.9 ANALIZA ZACIENIANIA ORAZ PRZESŁANIANIA:

Analiza zacieniania i przesłaniania wzajemnego budynków istniejących i projektowanych, wraz z sumarycznym czasem nasłonecznienia pokoi mieszkalnych wykazała brak ponadnormatywnego zacieniania mieszkań w

budynkach projektowanych jak i w budynkach istniejących, zgodnie z § 60 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ANALIZA ZACIENIANIA:

Analiza zacielenia okien pomieszczeń mieszkalnych w projektowanych budynkach wykazała prawidłowe nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w projektowanych budynkach w dniu 21 marca i 22 września między 7.00 a 17.00. W obszarze analizy nie występują sąsiednie istniejące budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

ANALIZA PRZESŁANIANIA

Planowana inwestycja na podstawie §13 pkt 1 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach projektowanych oraz istniejących, poprzez spełnienie poniższego warunku:

między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego przeznaczonego na pobyt ludzi, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania- dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m.

3.10 NIWELACJA TERENU DZIAŁKI, ZAGOSPODAROWANIE MAS ZIEMNYCH, PROJEKTOWANA ZIELEŃ:

Po zakończeniu robót ziemnych planowane jest przeprowadzenie plantowania terenu ze stworzeniem zieleni dywanowej i zastosowaniem zieleni dekoracyjnej. Planowane są trawniki z obszarami roślin i krzewów ozdobnych i kwitnących.

Ziemia pochodząca z wykopów zostanie zagospodarowana w całości na terenie działki. W związku z realizacją planowanej inwestycji planuje się następującą gospodarkę mas ziemnych:

- 1) używanie mas ziemnych do prac niwelacyjnych związanych z pracami budowlanymi na terenie planowanej inwestycji,
- 2) użycie gruntu do niwelacji i zasypek wokół budynku.

Planowane nasypy na terenie inwestycji nie przekraczają różnicy terenu +/- 1,0m od istniejącej wysokości terenu n.p.m.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Pow. zabudowy budynku "A" objętego wnioskiem: 639,19 m²

Pow. zabudowy budynku "B" objętego wnioskiem: 639,19 m²

Rodzaj zagospodarowania	Powierzchnia (m ²)
POWIERZCHNIA ZABUDOWY – RAZEM	1 302,88 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY – PROJEKTOWANA	1 302,88 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY – PROJEKTOWANE BUDYNKI	1 278,38 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY – PROJEKTOWANA WIATA ŚMIETNIKOWA	24,50 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY- ISTNIEJĄCA	0,00 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA – RAZEM	2 559,53 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA – PROJEKTOWANA, W TYM:	2 559,53 m ²
- DROGI WEWNĘTRZNE	1 343,15 m ²
- CHODNIKI	422,38 m ²
- MIEJSCA POSTOJOWE	794,00 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA – ISTNIEJĄCA	0,00 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA – RAZEM	4 017,92 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA – 100%	3 736,25 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA – 50%	

– STROPODACHY ZIELONE NAD GARAŻAMI PODZIEMNYMI	563,34 m ² x 50% = 281,67 m ²
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI – DZ. NR 155/2, 156/2, 157/2	8 162,00 m ²

Powierzchnia zabudowy:

1 302,88 m² (z 8 162,00 m²) co stanowi 15,96 % terenu inwestycji.

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

4 017,92 m² (z 8 162,00 m²) co stanowi 49,22 % terenu inwestycji.

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy P_{c_n} / P_t :

5 113,52 m² / 8 162,00 m² = 0,62.

Wskaźnik intensywności zabudowy P_{c_n} / P_t :

7 054,64 m² / 8 162,00 m² = 0,86.

5. INFORMACJA KONSERWATORSKA

Na terenie inwestycji nie występują zabytki oraz dobra kultury podlegające ochronie. Teren inwestycji znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz nie jest objęty ochroną konserwatorską i archeologiczną. Projektowana inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenów górniczych.

7. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Projektowana inwestycja dzięki zastosowaniu nowoczesnych technologii grzewczych oraz doprowadzeniu wody z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzeniu ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzeniu wód opadowych do sieci kanalizacji opadowej, nie będzie miała znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zmianę stosunków wodnych. Przedmiotowe obiekty budowlane nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko, zastosowane materiały i rozwiązania techniczne zgodne są z obowiązującymi przepisami.

Planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W obiektach ze względu na przyjęty sposób ogrzewania nie wytwarza się i nie emituje zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych czy płynnych.

Obiekty posiadają wszelkie rozwiązania techniczne obniżające poziomy emisji drgań i hałasu. Wszelkie poziomy akustyczne i drgań zawierają się w dopuszczalnych poziomach hałasu i drgań określonych w Polskich Normach.

8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA:

Przepis 1 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 1225 z późn. zmianami).

Przepis 2- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jednolity Dz. U. 2023 r., poz. 822).

Przepis 3- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124 poz. 1030).

Przepis 4- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 8 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2023 r. poz. 1563).

Właściwe Polskie Normy.

1. Informacja o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji

BUDYNEK „A”:

Powierzchnia zabudowy: 639,19 m²

Powierzchnia całkowita 3 527,32 m²

Wysokość budynku: 12,00 m (budynek mieszkalny wielorodzinny niski N)

Ilość kondygnacji nadziemnych: 4,

Ilość kondygnacji podziemnych: 1

Kubatura całego budynku: 10 370,00 m³.

BUDYNEK „B”:

Powierzchnia zabudowy: 639,19 m²

Powierzchnia całkowita 3 527,32 m²

Wysokość budynku: 12,00 m (budynek mieszkalny wielorodzinny niski N)

Ilość kondygnacji nadziemnych: 4,

Ilość kondygnacji podziemnych: 1

Kubatura całego budynku: 10 370,00 m³.

2. Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Projektowane budynki „A” i „B” z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania zaklasyfikowano do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV w części nadziemnej i PM w części podziemnej o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym w części nadziemnej i garażowym z komórkami lokatorskimi w części podziemnej.

3. Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy

- Klasa odporności pożarowej budynku w części podziemnej „C”, w części nadziemnej "D".
 - Klasa odporności ogniowej elementów budynku dla „C” klasy odporności pożarowej:
 - główna konstrukcja nośna – R60, dla konstrukcji nośnej stropu nad piwnicą R120,
 - konstrukcja dachu – nie dotyczy
 - ściana zewnętrzna – EI30
 - ściana wewnętrzna – EI15,
 - obudowa drogi ewakuacyjnej – EI15
 - pasy międzykondygnacyjne wraz z połączeniem ze stropem – EI30
 - odporność ogniowa schodów i spoczników – R60.
 - strop oddzielenia ppoż. pomiędzy piwnicą a parterem REI 120.
- Ściany oddzielenia przeciwpożarowego REI120, otwory drzwiowe w tych ścianach EI60.

Obudowa przedsionka przeciwpożarowego elementami o odporności ogniowej co najmniej EI60 zamknięty z dwóch stron drzwiami o odporności ogniowej EI30, windę w przedsionku zamknąć drzwiami o odporności ogniowej EI30.

Na ścianach zewnętrznych przy ścianach oddzielenia przeciwpożarowego zastosować na całej wysokości wydzielonej strefy pożarowej pionowe pasy z ociepleniem z materiału niepalnego (wełna skalna) o szerokości co najmniej 2 m i klasie odporności ogniowej EI60.

Izolację cieplną pasa międzykondygnacyjnego o wysokości min. 0,8 m pomiędzy piwnicą a parterem wykonać z materiału niepalnego (wełna skalna).

Wszystkie wymienione elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO) potwierdzone stosownymi atestami.

Klasa odporności ogniowej elementów budynku w części mieszkalnej (nadziemnej) dla klasy „D” odporności pożarowej

- główna konstrukcja nośna – R30
- konstrukcja stropu – REI 30
- konstrukcja dachu – nie stawia się wymagań
- ściany zewnętrzne EI 30¹
- ściany wewnętrzne – nie stawia się wymagań
- ściana wewnętrzna oddzielająca poszczególne mieszkania oraz od strony drogi ewakuacyjnej – EI30
- biegi i spoczniki klatki schodowej- R30.

Poddasze użytkowe oddzielić od palnej konstrukcji i palnego przekrycia dachu przegrodami o klasie odporności ogniowej EI30.

¹ Klasa odporności ogniowej dotyczy pasa międzykondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem.

Elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

Drewniane elementy konstrukcji i przekrycia dachu zaimpregnować środkiem np. FOBOS-M do granic nierozprzestrzeniania ognia.

Drewniane elementy konstrukcji i przekrycia dachu zaimpregnować środkiem np. FOBOS-M do granic nierozprzestrzeniania ognia.

Stałe elementy wystroju wnętrz powinny być wykonane z materiałów co najmniej trudno zapalnych, nie kapiących i nieodpadających pod wpływem ognia. Zabronione jest stosowanie do wykończenia wnętrz materiałów i wyrobów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące.

Okładziny ścian, sufitów oraz sufity podwieszane należy wykonać z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia.

W budynku do wykończenia wnętrz i na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji nie należy stosować materiałów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące

4. Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej.

W budynkach w części mieszkalnej nadziemnej i pomieszczeniach użytkowych w części podziemnej nie występują pomieszczenia i przestrzenie zagrożone wybuchem.

W budynkach w garażach podziemnych nie przewiduje się garażowania pojazdów zasilanych gazem płynnym propan-butan.

5. 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.

Projektowane budynki usytuowane są w następujących odległościach ze względu na bezpieczeństwo pożarowe:

- budynek „A” – 6,10 m od najbliższej granicy działki z tym budynkiem przy wymaganej odległości 4,0 m i 16,00 m od projektowanego budynku „B” mieszkalnego wielorodzinnego, przy wymaganej odległościach 8,0 m.
- budynek „B” – 6,70 m od najbliższej granicy działki z tym budynkiem przy wymaganej odległości 4,0 m i 16,00 m od projektowanego budynku „B” mieszkalnego wielorodzinnego, przy wymaganej odległościach 8,0 m.

W odległości mniejszej niż wymagana ze względu na bezpieczeństwo pożarowe nie występują inne budynki.

6. Informacje o przygotowaniu obiektów budowlanych i terenu z budynkami „A”, „B” i „C” do prowadzenia działań ratowniczych.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla każdego z budynków – 10 dm³/s z co najmniej jednego hydrantu.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia stanowi istniejąca miejska sieć hydrantowa. Wymagana max. odległość hydrantów do każdego z budynków wynosi do 75 m dla hydrantu.

Istniejący hydrant na sieci wodociągowej fi 110 zlokalizowany jest w odległości 40,50 m od budynku „A” i 85,53 m od budynku „B”, w związku z czym należy zaprojektować hydrant zewnętrzny na terenie inwestycji w odległości mniejszej niż 75 m od budynku „B”.

Projektowany hydrant należy wykonać wg odrębnego projektu uzgodnionego z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych przed oddaniem budynku „B” do użytkowania.

Miejsce lokalizacji hydrantów do zewnętrznego gaszenia pożaru powinno być oznakowane zgodnie z PN – 97/N-01256/04.

Do budynków „A” i „B” droga pożarowa nie jest wymagana. Do każdego z projektowanych budynków zapewniony jest dogodny dojazd dla służb ratowniczych na wypadek pożaru.

7. Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno-budowlanym.

Rozwiązania zamienne nie występują.

9. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Nieruchomość, na której projektowana jest przedmiotowa inwestycja sąsiaduje bezpośrednio z następującymi działkami:

- działki budowlane zabudowane nr 1800/2;
- działki budowlane niezabudowane: 154/2;
- działki drogowe nr 1806/2.

Analiza została przeprowadzona w oparciu o aktualne przepisy oraz ustalenia obowiązującego mpzp, a tym samym w kontekście możliwej dopuszczalnej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu na działkach sąsiednich.

ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA:

Biorąc pod uwagę funkcję projektowanych budynków (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) oraz lokalizację wśród zabudowy o charakterze usługowym, a także biorąc pod uwagę wymagania związane z użytkowaniem obiektu – planowana inwestycja nie powoduje ograniczenia dostępności do sąsiednich terenów i obiektów oraz dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ze środków łączności. Projektowana inwestycja nie generuje wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wód. Zanieczyszczenia pyłowe związane z budową będą miały niewielki wpływ na zanieczyszczenie powietrza, a ewentualne później emitowane zanieczyszczenia nie będą uciążliwe dla człowieka, a ich stężenie nie przekroczy standardów jakości środowiska. Hałas od budynku oraz

urządzeń związanych z obiektem nie będzie przekraczał dopuszczalnego poziomu oraz nie będzie wyższy niż typowy hałas dla tego typu obiektu. Planowana inwestycja nie wprowadza szczególnych wymagań dla terenów sąsiednich w zakresie usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Planowana inwestycja nie należy do mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Po realizacji inwestycji, na sąsiednich działkach nie zmieni się możliwość uzyskania wskaźników oraz funkcji zabudowy określonych w MPZP.

- BRAK ODDZIAŁYWANIA.

- ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU KUBATUROWEGO W ZAKRESIE BRYŁY – PRZESŁANIANIE, ZACIENIANIE (§13, 40, 57-60, *warunków technicznych*), UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZESŁANEK LOKALNYCH:

Wysokość każdego z projektowanych budynków wynosi 15,00 m. Najmniejsza odległość od najbliższej granicy działki – z dz. budowlaną nr 154/2 wynosi 6,10 m (budynek „A”).

Najmniejsza odległość do istniejącego sąsiedniego budynku z pomieszczeniami mieszkalnymi – poza zakresem analizy.

PRZESŁANIANIE:

Odległości od granic terenu inwestycji i istniejących budynków są mniejsze niż wysokość przesłaniania. Nie następuje przesłanianie istniejących budynków na działkach sąsiednich.

- **ZACIENIANIE:**

Projektowane budynki nie powodują zacinienia istniejących budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na działkach sąsiednich.

Dla istniejących budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi nie następuje zmiana w zakresie warunków użytkowania. Dla działek zaciennianych nie następuje wykluczenie zabudowy czy rozbudowy, ponieważ przepisy w zakresie nasłonecznienia mogą zostać spełnione. Nie ogranicza się możliwości zabudowy i zagospodarowania tych działek. Sąsiednia działka budowlana nr 154/2 znajduje się w obszarze oddziaływania. Po realizacji inwestycji, na sąsiedniej działce nr 154/2 nie zmieni się możliwość uzyskania wskaźników oraz funkcji zabudowy określonych w mpzp.

- NASTĘPUJE ODDZIAŁYWANIE NA DZ. NR 154/2 W ZAKRESIE PRZESŁANIANIA I ZACIENIANIA.

- ANALIZA UWARUNKOWAŃ FORMALNO-PRAWNYCH – USYTUOWANIE (§12, 13 *warunków technicznych*), BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE (§271-273 *warunków technicznych*):

Lokalizacja obiektów zgodna z §12 warunków technicznych. Usytuowanie budynków, w związku z §12 nie wprowadza ograniczenia zabudowy działek sąsiednich.

Lokalizacja budynków umożliwia naturalne oświetlenie innych – istniejących i potencjalnych budynków, zgodnie z §13.

Budynki zaliczają się do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV i PM o $Q \leq 500 \text{ MJ/m}^2$. Zostały zaprojektowane zgodnie z wymaganiami w tym zakresie. Planowana inwestycja nie wprowadza szczególnych wymagań w zakresie usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. W projektowanych obiektach nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem. Najmniejsza odległość od istniejącej zabudowy wynosi 46,24 m. Odległości od sąsiednich działek budowlanych są zgodne z przepisami. W przypadku potencjalnej nowej zabudowy na działkach sąsiednich, oddziaływanie nie będzie następowało.

- BRAK ODDZIAŁYWANIA.

- MIEJSCA POSTOJOWE (§18, 19 *warunków technicznych*):

Projektuje się 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgrupowane na jednym parkingu, w odległościach wymaganych przepisami (w tym przypadku min. 10 m od okien oraz 6 m od granicy działki przy czym nie dotyczy to odległości w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową. Zaprojektowane miejsca postojowe nie powodują ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

- BRAK ODDZIAŁYWANIA.

▪ MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH (§23 *warunków technicznych*):

Projektowane miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane zostało w najmniejszej odległości od najbliższej granicy działki z sąsiednią działką wynoszącej 11,13 m. Miejsce gromadzenia odpadów zostało zlokalizowane od strony działki drogowej. Lokalizacja uwzględnia zachowanie ponad 10 m od okien i drzwi do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w przypadku potencjalnej zabudowy oraz placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży w przypadku ich lokalizacji na terenach dopuszczonych przez mpzp. Projektowane miejsca gromadzenia odpadów stałych nie powodują ograniczenia możliwości zabudowy sąsiednich działek.

- BRAK ODDZIAŁYWANIA.

▪ STUDNIE (§31 *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*):

Nie projektuje się studni – brak ograniczenia zabudowy działek sąsiednich.

- BRAK ODDZIAŁYWANIA.

▪ ZBIORNIKI BEZODPŁYWOWE NA NIECZYSTOŚCI CIEKŁE (§36, 38 *warunków technicznych*):

Nie projektuje się zbiorników na nieczystości ciekłe.

- BRAK ODDZIAŁYWANIA.

▪ ZIELEŃ I URZĄDZENIA REKREACYJNE (§40 *warunków*):

Zaprojektowany plac zabaw dla dzieci we wschodniej części terenu inwestycji nie powoduje ograniczenia w potencjalnej zabudowie sąsiednich działek budowlanych. Najmniejsza odległość placu zabaw od granicy działki wynosi 6,12 m.

Po realizacji inwestycji, na sąsiednich działkach nie zmieni się możliwość uzyskania wskaźników oraz funkcji zabudowy określonych w MPZP.

- BRAK ODDZIAŁYWANIA.

Nie stwierdzono innych przepisów odrębnych wprowadzających ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, dla terenów sąsiednich.

WNIOSKI:

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynków oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie narusza uzasadnionych i prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności nie powoduje uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich.

Inwestycja w obszarze oddziaływania wykracza poza działkę inwestycyjną na działkę nr 154/2.

OPRACOWAŁ:

mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk
DEC. NR 214/SWOKK/2015

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:500

ZESTAW. ILOŚĆ. I POWIERZCHN. TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM			
1	POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI NA DZ. NR: 155/2, 156/2, 157/2	8 162,00 m²	100,00%
2	POWIERZCHNIA ZABUDOWY - ŁĄCZNIE	1 302,88 m²	15,96%
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY - PROJEKTOWANA	1 302,88 m²	
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY - ISTNIEJĄCA	0,00 m²	
2a	WSKAŹNIK NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY Pc/Pt	0,62	
3	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE - ŁĄCZNIE	4 017,92 m²	49,22%
	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNNA - LICZONA JAKO 100%	3 736,25 m²	
	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNNA - LICZONA JAKO 50%	281,67 m²	
4	POW. UTWARDZONA - PROJEKTOWANA:	2 559,53 m²	
	POW. UTWARDZONA - ISTNIEJĄCA	0,00 m²	
5	LOKALE MIESZKALNE	70	
6	MIEJSCA PARKINGOWE ZEWNĘTRZNE[sam. osobowe]	60	
6a	MIEJSCA PARKINGOWE W GARAJACH PODZIEMNYCH [sam. osobowe]	46	

LEGENDA:

- A-H** ZAKRES INWESTYCJI OBJĘTEJ PRZEDMIOTOWYM OPRACOWANIEM
DZ. NR: 155/2, 156/2, 157/2 NR 646/6 OBRĘB 0001 OŻARÓW J.E. 260605_4 OŻARÓW
- GRANICADMINISTRACYJNE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH OPRACOWANIEM
DZ. NR: 155/2, 156/2, 157/2 NR 646/6 OBRĘB 0001 OŻARÓW J.E. 260605_4 OŻARÓW
- ▲▲** NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY - WG MPZP
- [A]** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
BUDYNEK "A"
- [B]** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
BUDYNEK "B"
- ▲** PROJ. WEJŚCIA GŁÓWNE DO BUDYNKÓW
- ▲** PROJ. WJAZDY DO GARAJÓW PODZIEMNYCH
- OBRYSY KONDYGNACJI PODZIEMNYCH
- [Zielona kropka]** POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNNA 50%
- STROPODACHY ZIELONE NAD KONDYGNACJAMI PODZIEMNYMI
- [Zielona kropka]** POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNNA 100%
- TRAWNIKI, ZIELEŃ URZĄDZONA
- [Szary kwadrat]** ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - OPASKA WOKÓŁ BUDYNKÓW
- [Kropka]** PROJ. POWIERZCHNIA UTWARDZONA - KOMUNIKACJA PIESZA
- [Kropka]** PROJ. POWIERZCHNIA UTWARDZONA - KOMUNIKACJA PIESZO - JEZDNA
- [Kwadrat]** PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAM. OSOBOWYCH - 52 szt. 2,5m x 5,0m
- [Kwadrat]** PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAM. OSOBOWYCH
OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI - 8 szt. 3,6m x 5,0m
- [Kwadrat]** PROJEKTOWANE MIEJSCA SKŁADOWANIA ODPADÓW STAŁYCH - ŚMIETNIKI - 1 szt.
- HP** ISTNIEJĄCE ZEWNĘTRZNE HYDRANTY P.POŻ.
- KD** PROJEKTOWANA ZEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ

ETAP INWESTYCJI - NIE OBJĘTY WNIOSEM

- realizowany na podstawie art. 29.29a Ustawy z dnia 07.07.1994r. - Prawo budowlane

- KS** PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ
- W** PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO
- KD** PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA CIEPŁOWNICZEGO
- ▲▲** PROPONOWANA LOKALIZACJA ZJAZDU DROGOWEGO
DO DROGI POWIATOWEJ - UL. T. KOŚCIUSZKI

PROJEKT:	BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAJAMI PODZIEMNYMI I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, MAŁA ARCHITEKTURA I URZĄDZENIE TERENU STANOWIĄCYM DOJŚCIA, DOJAZDY I NAZIEMNE MIEJSCA POSTOJOWE NA DZIAŁKACH NR 155/2, 156/2, 157/2 OBR. 0001 OŻARÓW, J.E. 260605_4 OŻARÓW		
BRANŻA:	ARCHITEKTURA		
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk upr. w specj. architektonicznej do projekt. bez ograniczeń DEC. NR 214/SWOKK/2015		
NAZWA RYSUNKU:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
SKALA:	1:500	DATA:	09.2024 r.
			PZI-01

