

PRACOWNIA PROJEKTOWA
BUDOWNICTWA OGÓLNEGO

STANISŁAW JANKOWSKI

CZŁONEK POLSKIEJ IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA WKP/BO/1658/01

ARCHITEKTURA * KONSTRUKCJE * INSTALACJE BUDOWLANE * KOSZTORYSOWANIE
KOMPLEKSOWA OBSŁUGA INWESTYCJI * DORADZTWO TECHNICZNE * WYKONAWSTWO

64-100 LESZNO UL. KMICICA 40

TEL/FAX 065 526 79 68 GSM 0601 773975 e-mail : stanjank@kki.net.pl

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa obiektu:	BUDOWA BUDYNKU USŁUGOWEGO Z ZAPLECZEM SOCJALNYM I TECHNICZNYM WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ	
Adres obiektu:	ul. Zwierzyniecka, 63-900 Rawicz działka nr ewid. 3268; obręb: 0001 Rawicz	
Inwestor:	Miejski Zakład Oczyszczania sp. z o.o. ul. Saperska 23, 64-100 Leszno	
Branża:	architektura	
Data:	24 sierpnia 2022 roku	Kategoria obiektu: „ XVI ”

Rodzaj branży:	Imię i Nazwisko:	Specjalność i nr uprawnień	Podpis:
Architektura projektował:	mgr inż. arch. Grzegorz Tatarka	architektoniczna 7137/11/P/2003	
Architektura sprawdził:	mgr inż. arch. Piotr Koński	architektoniczna WP-OIA/OKK/UpB/26/2007	
Asystentka projektanta:	mgr inż. arch. Agnieszka Musielak		
Instalacje sanitarne projektował:	mgr inż. Leszek Kołodziej	instalacyjna WKP/0348/POOS/12	
Instalacje elektryczne projektował:	mgr inż. Krzysztof Palica	instalacyjna 355/DOS/15	

Pełny zespół projektowy; oświadczenie projektantów:

Zgodnie z wymogami art.34, ust. 3d, pkt 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2351) - oświadczamy, że przedmiotowy projekt architektoniczno-budowlany i zagospodarowania terenu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Oświadczamy o możliwości zastosowania materiałów innych niż wskazane w opracowaniu przy zachowaniu cech co najmniej porównywalnych dla przyjętych materiałów budowlanych i izolacyjnych.

Branża:	Imię i nazwisko; nr uprawnień:	Podpis:	Pieczęć imienna:
Architektura projektował:	mgr inż. arch. Grzegorz Tatarka 7137/11/P/2003		
Architektura sprawdził:	mgr inż. arch. Piotr Koński WP-OIA/OKK/UpB/26/2007		
Konstrukcja projektował:			
Konstrukcja sprawdził:			
Instalacje sanitarne projektował:	mgr inż. Leszek Kołodziej WKP/0348/POOS/12		
Instalacje sanitarne sprawdził:			
Instalacje elektryczne projektował:	mgr inż. Krzysztof Palica 355/DOŚ/15		
Instalacje elektryczne sprawdził:			
Branża drogowa projektował:			

3
SPIS TREŚCI

	strona nr
I. Spis treści	3
II. Projekt zagospodarowania terenu	4-9
A. Część opisowa	
1. Przedmiot zamierzenia budowlanego	4
2. Istniejący stan zagospodarowania działki	4
3. Projektowane zagospodarowanie działki	4
4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania działki	5
5. Informacje i dane dotyczące działki	5
6. Warunki ochrony przeciwpożarowej	6
7. Sieci techniczne i urządzenia uzbrojenia terenu	7
8. Obszar oddziaływania obiektu, zagrożenia dla środowiska i użytkowników	7
B. Część rysunkowa	
rys. 1/A Projekt zagospodarowania terenu – skala 1:500	8
rys. 2/A Plansza zbiorcza sieci zewnętrznych – skala 1:500	9
III. Załączniki	10
-warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i KS	11
-warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej	12

Wszyscy Projektanci figurują na liście Centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane wobec czego do opracowania nie dołączono kopii uprawnień Projektantów.

II. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

A. Część opisowa

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku usługowego z zapleczem socjalnym i technicznym wraz z infrastrukturą w ramach zadania: budowa bazy magazynowo-transportowej oraz budynku administracyjno-socjalnego z infrastrukturą dla:

Inwestor: Miejski Zakład Oczyszczania Sp. z o.o.; ul. Saperska 23; 64-100 Leszno
działka nr ewid. 3268 w Rawiczu, ul. Zwierzyniecka, obręb: 0001 Rawicz

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka objęta opracowaniem o nr ewid. 3268 znajduje się w Rawiczu przy ul. Zwierzynieckiej. Obecnie działka nie jest zabudowana, stanowi teren upraw rolnych (łąkę o niskiej klasie gruntu). Teren działki obecnie użytkowany jako tereny pastwisk, bez drzew. Działka ma kształt nieregularnego prostokąta ze ściętym narożnikiem południowo-zachodnim o wymiarach maksymalnych w rzucie 127,95 x 63,88 m. Od strony zachodniej działka sąsiaduje z drogą publiczną – ul. Zwierzyniecka (działka nr ewid. 2019/5). Z pozostałych stron, działka objęta opracowaniem jest otoczona innymi działkami niezabudowanymi (tereny rolne). Działka jest nieogrodzona, nie posiada przyłączy infrastruktury technicznej.

Nad południową częścią działki przebiegają 2 linie średniego napięcia (SN, 15kV) wraz ze słupem jednej z w/w linii. Działka nie posiada zjazdu z drogi publicznej.

Teren opracowania lekko opada w kierunku północno-wschodnim. Brak przeszkód terenowych. Działka nie znajduje się na terenach szkód górniczych i jest objęta ochroną konserwatora zabytków w zakresie archeologicznym i ekspozycyjnym.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

W ramach opracowania zaplanowano budowę budynku usługowego z zapleczem socjalnym i technicznym na potrzeby użytkownika – MZO Sp. z o.o. w Lesznie. Budynek zostanie zlokalizowany w centralnej części działki. Budynek posadowić równolegle do zachodniej granicy działki, w odległości 12,60 m do ściany frontowej i w odległości 34,50 m od narożnika północno-zachodniego, opisanego jako A. Po stronie północnej budynku zaplanowano dwa parkingi dla aut osobowych, przeznaczonych dla pracowników i klientów – razem 26 stanowisk, w tym 1 stanowisko dla osób niepełnosprawnych. Po stronie południowej budynku zaprojektowano plac manewrowy w obrębie którego wydzielone zostaną miejsca postojowe dla samochodów technicznych (śmieciarek) – 11 stanowisk postojowych. Przy wschodniej ścianie budynku przewidziano zewnętrzne stanowisko mycia karoserii pojazdów technicznych.

Wjazd na teren działki (wg odrębnego opracowania) z ul. Zwierzynieckiej o szerokości użytkowej 6,0 m. Komunikację na działce zaprojektowano jako drogę wewnętrzną wokół budynku o szerokości 6,0 m

przechodzącą w plac manewrowy oraz chodniki zapewniające dostęp pieszych do głównych wejść do budynku. Miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane w narożniku placu manewrowego. W południowej części działki przewidziano lokalizację terenowego zbiornik odparowującego do gromadzenia wód opadowych (po podczyszczeniu). Zbiornik będzie urządzeniem budowlanym powiązanym z budynkiem.

Zaplanowano ogrodzenie całości terenu – ogrodzenie z systemów panelowych i siatki stalowej z betonowym cokołem przyziemnym. Wysokość ogrodzenia do 2,0 m. Brama wjazdowa przesuwna.

Warunki zabudowy na przedmiotowej działce reguluje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXVI/280/20 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 23 września 2020 r. Teren objęty opracowaniem znajduje się w jednostce planu oznaczonej jako 4U.

4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania działki

Bilans terenu oraz procentowe zestawienie powierzchni

rodzaj zagospodarowania terenu	powierzchnia (m ²)	procent zajętej powierzchni (%)
całkowita powierzchnia zabudowy	588,37	7,33
powierzchnia terenu utwardzonego	3189,82	39,76
teren biologicznie czynny	4244,81	52,91
razem	8023,00	100,00

Wskaźnik intensywności zabudowy na działce wyniesie 0,07.

5. Informacje i dane dotyczące działki

Warunki zabudowy na przedmiotowej działce reguluje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXVI/280/20 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 23 września 2020 r. Teren objęty opracowaniem znajduje się w jednostce planu oznaczonej jako 4U.

Ww. plan wprowadza następujące ograniczenia i zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:

- dopuszcza się budynki usługowe, garażowo-gospodarcze i wiaty;
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki;
- wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,0 max 0,9;
- powierzchnia zabudowy max 30%;
- powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki 30%;
- wysokość budynku usługowego – max 10,0 m;
- wysokość budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – max 6,0 m;
- liczba kondygnacji budynku usługowego – do 2 nadziemnych;
- liczba kondygnacji budynku garażowo-gospodarczego – max 1 kondygnacja nadziemna;
- dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20-45°;
- dachy strome o pokryciu z dachówki i imitujące dachówkę w kolorze ceglanym;
- 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- pasy techniczne dla linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od skrajnego przewodu w obie strony;

Działka objęta opracowaniem nie znajduje się na terenach szkód górniczych. Działka jest objęta ochroną konserwatora zabytków w zakresie archeologicznym (strefa „W”) i ekspozycji (strefa „E”). Brak wpisu działki do rejestru lub ewidencji zabytków.

6. Warunki ochrony przeciwpożarowej

A. Informacje ogólne:			
powierzchnia zabudowy		588,37 m ²	
wysokość budynku		max. 6,40 m	
liczba kondygnacji nadziemnych	podziemnych	1	0
B. Klasyfikacja pożarowa z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania obiektu			
przeznaczenie i sposób użytkowania budynku		usługowy	
klasyfikacja ze względu na wysokość		niski - N	
C. Klasa odporności pożarowej i klasa odporności ogniowej oraz stopień rozprzestrzeniania ognia			
klasa odporności pożarowej:		„C” obniżona do „D” dla ZL III;	
klasa odporności ogniowej:		Dla „D”: główna konstrukcja nośna – R 30; konstrukcja dachu – ; strop – REI 30; ściany zewnętrzne – EI 30; ściany wewnętrzne – ; przekrycie dachu – ;	
stopień rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane: –ściany zewnętrzne –dach		NRO NRO	
D. Zagrożenie wybuchem			
występowanie zagrożenia wybuchem		brak	
strefy zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej		brak	
pomieszczenie zagrożone wybuchem		brak	
E. Przygotowanie obiektu i terenu do prowadzenia działań ratowniczych			
przygotowanie obiektu i terenu do prowadzenia działań ratowniczych		utwardzenie terenu wokół budynku, drzwi o szerokości minimum 90,0 cm, korytarze o szerokości > 140,0 cm	
drogi pożarowe i dojścia dla ekip ratowniczych		droga pożarowa – droga publiczna, ul. Zwierzyniecka	
zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru		projektowany 1 hydrant zewnętrzny DN80	
wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych		10 l/s	
urządzenia i inne rozwiązania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę		brak	
usytuowanie źródeł wody do celów przeciwpożarowych		brak	
usytuowanie hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody		1 hydrant zewnętrzny DN80 w pasie drogi publicznej (ul. Zwierzyniecka), przy wjeździe na działkę	
usytuowanie stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych		brak	
F. Usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe			
usytuowanie obiektu		budynek usytuowany na terenie otwartym, słabo zabudowanym	
odległości od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów		odległość minimum 12,60 m od granicy działki; 58,57 m od najbliższego istniejącego budynku (po drugiej stronie ul. Zwierzynieckiej);	

parametry wpływające na odległości dopuszczalne	wymagana odległość od granicy działki – 4,0 m
G. Rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej	
rozwiązania objęte projektem zagospodarowania działki lub terenu	brak

7. Sieci techniczne i urządzenia uzbrojenia terenu

Obecnie działka objęta opracowaniem nie posiada przyłączy mediów. W pasie drogowym ul. Zwierzyńskiej znajdują się sieci obejmujące sieć wodociagową, energetyczną i kanalizacji sanitarnej.

Przedmiotowa inwestycja wymaga budowy przyłączy do działki. W ramach opracowania przewidziano budowę sieci KS DN160 i studni przyłączeniowej DN1000. Woda bieżąca zostanie doprowadzona do budynku poprzez studnię wodomierzową przewodem PE DN90. Przed linią ogrodzenia działki, na projektowanym odcinku przyłącza powstanie hydrant DN80. Projektowane zasilanie budynku z szafki ZK zlokalizowanej w północno-zachodnim narożniku działki i doprowadzone do budynku kablem YAKY. Place zewnętrzne będą oświetlone masztami oświetleniowymi o wysokości 6/8 m oraz zlamp umieszczonych na ścianie budynku.

Wody opadowe z połaci dachu i placu manewrowego będą zagospodarowane na terenie własnym inwestycji, w zbiorniku odparowującym o pojemności około 120 m³. Wody opadowe z powierzchni drogowych, parkingowych i manewrowych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych. Średnice przewodów KD DN160/250.

8. Obszar oddziaływania obiektu, zagrożenia dla środowiska i użytkowników

Inwestycja oddziałuje na działkę nr ewid. 3268 (objętą opracowaniem).

Budynek nie stanowi zagrożenia dla środowiska naturalnego, w tym dla atmosfery, dla wód gruntowych, nie emituje nadmiernego hałasu.

Budynek i sposób jego użytkowania, nie jest niebezpieczny dla higieny i zdrowia jego użytkowników.

Analizę przeprowadzono na podstawie przepisów:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2351);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 1065 z późn. zmianami);
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 2233. 2368);
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz.1977; 2127; 2269);
- ustawy z dnia 26 września 1991 r. O lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz.1275; 1718);
- załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

opracował:

III. ZAŁACZNIKI

- warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i KS
- warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej