

**OPIS DO PROJEKTU BUDOWLANEGO  
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO  
CZŁOPA, UL. BRZOSZOWA, DZ. NR 409/9 i 409/10**

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**INWESTOR:**

**Gmina Człopa  
ul. Strzelecka 2  
78-630 Człopa**

**JEDNOSTKA OPRACOWUJĄCA PROJEKT BUDOWLANY WIELOBRANŻOWY:  
WOJTASIK Pracownia Architektoniczna**

**Lech Wojtasik  
ul. Bydgoska 153  
64-920 Piła  
tel. 067 212 86 80**

**1.0. PODSTAWA OPRACOWANIA**

1.0 Zlecenie inwestora i umowa

1.1 Dane wyjściowe i ustalenia z Inwestorem:

1.2 Decyzja o warunkach zabudowy GN.6730.56.2011 z dn. 29.02.2012r.  
(oryginał decyzji dołączony do dokumentacji obejmującej pierwszy budynek wielorodzinny na tym samym obszarze - decyzja pozwolenia na budowę nr 277/2012 z dnia 20 września 2012 r.)

1.3 Postanowienie w sprawie treści decyzji GN.6730.56. 2011 z dnia 02.04.2012r

(oryginał postanowienia dołączony do dokumentacji obejmującej pierwszy budynek wielorodzinny na tym samym obszarze - decyzja pozwolenia na budowę nr 277/2012 z dnia 20 września 2012 r.)

1.4 Badania geotechniczne wykonane przez firmę Geopoka 02.2016r.

1.5 Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500

1.6 Wizja lokalna

1.7 Obowiązujące przepisy

1.8 Uzgodnienia dostawy mediów z gestoraami sieci

1.9 Uzgodnienie lokalizacji 8 miejsc parkingowych przy ulicy Brzoszowej (droga gminna) IGOS.721.20.2016 z dnia 15.05.2016r

**2.0. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI**

**2.1. RODZAJ INWESTYCJI**

**2.2. CELE I ZAKRES PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI**

Projektowana inwestycja obejmuje powstanie budynku wielorodzinnego – 11 lokali mieszkalnych, wraz z infrastrukturą w obrębie zakresu opracowania

wskazanego na części rysunkowej.

Pierwszym, zakończonym etapem inwestycji na działce, było powstanie budynku wielorodzinnego w północno-zachodniej części opracowania ( budynek usytuowany elewacją frontową na obowiązującej linii zabudowy) wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Bieżący projekt obejmuje kolejny etap inwestycji – budynek w południowo-wschodniej części opracowania i przyłącza.

W dalszych etapach (nie objętych bieżącym wnioskiem pozwolenia na budowę) przewiduje się powstanie budynku z pomieszczeniami gospodarczymi, utwardzenia na działce, budowę zaplecza parkingowego, dostępnego komunikacją wewnętrzną i z ulicy Brzozowej, oraz budowę wjazdu.

Obecnie brak możliwości zaprojektowania wjazdu na teren planowanej inwestycji, ponieważ brak połączenia z drogą, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, z 21.03.85r., gdzie:

§ 4. 2. droga - budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym.

Do czasu realizacji drogi publicznej dojazd do działki będzie się odbywał drogą gruntową.

### **2.3. LOKALIZACJA**

Projektowany budynek wielorodzinny wraz z towarzyszącą infrastrukturą usytuowano na działkach 409/9 i 409/10 w Człopie.

Obie działki stanowią własność Inwestora.

Budynek usytuowany jest w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy.

Do budynku istniejącego doprowadzone są przyłącza – w, ks i enn, które nie kolidują z nowym zamierzeniem inwestycyjnym.

Przez teren inwestycji przebiega ponadto istniejący kolektor ks150 i istniejąca linia kablowa enn przy ul. Zw. Wojska Polskiego. Które także nie stanowią kolizji dla przewidywanego założenia inwestycyjnego – objętego wnioskiem.

### **2.4. POZIOM POSADZKI PARTERU:**

Poziom posadowienia posadzki parteru projektowanego obiektu:

**±0,00 = 80,50m npm**

### **2.5. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

#### **2.5.1. Istniejące obiekty**

W obszarze opracowania zlokalizowany jest budynek wielorodzinny i infrastruktura podziemna.

#### **2.5.2. Istniejący teren**

Teren płaski, nieogrodzony, nieutwardzony, brak bezpośredniego dojazdu z ul. Zw. WP, przewiduje się dojazd zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji o warunkach zabudowy, drogą wewnętrzną.

*Realizacja drogi wewnętrznej zgodnie z odrębnym opracowaniem.  
Tymczasowo możliwość dojazdu droga gruntowa. Docelowo realizacja drogi  
zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg publicznych – jezdnia i chodnik.*

### **2.5.3. Istniejąca zieleń**

*Istniejącą zieleń stanowią głównie nawierzchnie trawiaste, drzewostan i krzewy  
oznaczone w decyzji i w cz. graficznej projektu zagospodarowania terenu jako do  
zachowania. W części graficznej oznaczono miejsca z drzewami do wycinki:*

- 1- pod projektowanym budynkiem mieszkalnym*
- 2- w powierzchni jezdni przy istniejącym budynku od strony południowo-  
wschodniej*

### **2.5.4. Uzbrojenie terenu**

*Przez teren inwestycji przebiega kolektor tłoczny i linia kablowa enn, oraz przyłącza  
w, ks i enn do istniejącego budynku wielorodzinnego. Istniejąca infrastruktura  
podziemna nie stanowi kolizji dla inwestycji.*

## **2.6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

*W zakres wniosku wchodzi budynek wielorodzinny w południowo-wschodniej części  
opracowania z instalacjami wewnętrznymi  
i przyłącza do obiektu.*

*Przy obiekcie zrealizowane zostaną zgodnie z odrębnym wnioskiem nawierzchnie  
utwardzone pieszo-jezdne z wjazdem z ulicy Brzozowej i parkingi dla pojazdów  
osobowych, z których 8 będzie dostępnych z ulicy Brzozowej.*

*Przy projektowaniu miejsc postojowych zachowano odległość od okien pomieszczeń  
przeznaczonych na pobyt ludzi do projektowanych zespołów miejsc postojowych:*

*5m – w przypadku odległości do miejsc samochodów osób niepełnosprawnych  
10m – do pozostałych stanowisk*

*przy czym zgodnie z WT §19 pkt 4 odległości te nie są wymagane w stosunku do  
parkingów sytuowanych między liniami rozgraniczającymi ulicę ( dostępne miejsca  
parkingowe z ulicy Brzozowej zaprojektowane zgodnie z zgodą zarządcy drogi  
sygnatura IGOS.721.20.2016 z 15.03.2016r)*

### **2.6.1. Nawierzchnie utwardzone:**

*Przewiduje powstanie nawierzchni utwardzonych:*

- powierzchnia pieszo-jezdna z kostki polbrukowej*
- powierzchnie piesze ( chodnikowe) z kostki polbrukowej*
- powierzchnia przeznaczona pod postoje pojazdów z płyt ażurowych typu ECO.*

*Powierzchnię pieszo-jezdną należy ograniczyć na linii stanowiącej granicę  
opracowania krawężnikiem najazdowym.*

*Konstrukcje projektowanych nawierzchni należy wykonać:*

*Konstrukcja nawierzchni pieszo-jezdnej:*

## **BUDYNEK WIELORODZINNY – CZŁO PA, UL. BRZOSZOWEJ, DZ. NR 409/9 i 409/10**

- w-wa ścieralna z kostki betonowej - 8cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 - 3cm
- podbudowa zasadnicza z kruszywa łamanego 0/63  
stabilizowanego mechanicznie - 20cm

Na warstwę podbudowy zasadniczej dopuszcza się zastosowanie zamiennie:

- tłucznia kamiennego grubości 20cm,
- gruntu stabilizowanego spoiwem hydraulicznym gr. 20cm,
- innego materiału charakteryzującego się parametrami nie gorszymi od parametrów materiałów podanych powyżej.

### Konstrukcja nawierzchni pod miejsca postoju pojazdów z płyt typu EKO

- płyty ażurowe typu EKO z wypełnieniem szczelin pospółką  
żwirową 10cm
- podbudowa zasadnicza z kruszywa łamanego 0/63  
stabilizowanego mechanicznie 15cm

Wypełnienie szczelin w płytach EKO może być również wykonane poprzez obsianie trawą.

### Konstrukcja nawierzchni pieszych ( chodnikowych):

- w-wa ścieralna z kostki betonowej - 8cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4

krawężniki betonowe wibroprasowane 15/30

obrzeża betonowe 8/30

krawężnik najazdowy betonowy wibroprasowany 15/22

### **2.6.2. Zieleń:**

Tereny projektowane zielone to nawierzchnia trawiasta

Plac zabaw zlokalizowany na terenie zieleni ogólnodostępnej stanowi dalszy etap inwestycji nie objęty bieżącym wnioskiem.

Rozwiązanie urządzeń na placu zgodnie z odrębnym opracowaniem na zgłoszenie, z uwzględnieniem zapisów o zacienianiu w części graficznej.

Zachowana zieleń krzewiasta i wysoka wskazane w projekcie zagospodarowania terenu.

### **2.6.3. Ogrodzenie:**

Teren nie jest obecnie ogrodzony,

Jeśli inwestor podejmie decyzje o wyгородzeniu terenu, ogrodzenie od strony dróg

publicznych należy przedłożyć na zgłoszenie odrębną dokumentacją projektową.

**2.6.4. Opaska ochronna wokół obiektu:**

- w pasach zieleni wykonać opaskę z płyt chodnikowych 35x35x5 lub z kostki polbrukowej wokół obiektu ze spadkiem 1.5%

**3.0. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ PODSTAWOWE GABARYTY  
OBIEKTU W OBRĘBIE ZAKRESU OPRACOWANIA**

powierzchnia objęta zakresem opracowania pokazanym na części rysunkowej jako obszar pomiędzy liniami ABCDEF	<b>3464,00m<sup>2</sup></b>	100%
powierzchnia zabudowy istniejącego budynku	<b>288,71m<sup>2</sup></b>	8,33%
powierzchnia zabudowy projektowanego budynku	<b>290,43m<sup>2</sup></b>	8,40%
powierzchnia przeznaczona pod budowę budynek gospodarczego ( zgodnie z odrębnym opracowaniem)	<b>105,78m<sup>2</sup></b>	3,05%
powierzchnie utwardzone projektowane	<b>1252,08m<sup>2</sup></b>	36,14%
powierzchnie zieleni 44,08%	<b>1527,56m<sup>2</sup></b>	

**Podstawowe gabaryty budynku:**

- długość – **19,44m**
- szerokość – **14,49m**
- wysokość kalenicy względem poziomu +/-0,00 – **11,65m**  
poziom +/-0,00 posadzki parteru wyniesiony 32 cm nad poziom przyległego terenu

**4.0. PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZA ZEWNĘTRZNE**

Zgodnie z opisami branżowymi.

**5.0. KOLEJNOŚĆ REALIZACJI ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

1. Przygotowanie placu budowy ze szczególnym uwzględnieniem:
  - organizacji budowy przy jednoczesnym funkcjonowaniu istniejącego budynku,
  - zamknięcia terenu budowy i zabezpieczenie przed wtargnięciem osób trzecich,
2. Budowa budynku wielorodzinnego
3. Realizacja przyłączy zewnętrznych
4. Realizacja nawierzchni utwardzonych

**5. Wykonanie nawierzchni zielonych trawiastych**

Pozostałe elementy ( budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, plac zabaw, ogrodzenie, wjazd ) nie stanowią przedmiotu opracowania i będą przedmiotem odrębnych wniosków na pozwolenie na budowę lub zgłoszenie.

**6.0. INFORMACJE DODATKOWE**

- 6.1. Planowaną rozbudowę zaprojektowano zgodnie przepisami techniczno - budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej.
- 6.2. Teren, na którym jest projektowany obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 6.3. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego i tym samym nie występuje wpływ eksploatacji górniczej na działkę i teren zamierzenia budowlanego.
- 6.4. Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w wykazie ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- 6.5. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane na obszarach tzw. „naturowych”, w obszarze chronionego krajobrazu Puszcza nad Drawą.
- 6.6. Dla planowanego przedsięwzięcia wydano decyzję o warunkach zabudowy i postanowienie w sprawie zapisów tej decyzji.

**7.0. ZGODNOŚĆ PROJEKTU BUDOWLANEGO Z ZAŁOŻENIAMI PRZYJĘTYMI W DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

Inwestycję zaprojektowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy GN.6730.56.2011 z dn. 29.02.2012r.

( oryginał decyzji dołączony do dokumentacji obejmującej pierwszy budynek wielorodzinny na tym samym obszarze - decyzja pozwolenia na budowę nr 277/2012 z dnia 20 września 2012 r.)

i postanowienie w sprawie treści decyzji GN.6730.56. 2011 z dn. 02.04.2012r

( oryginał postanowienia dołączony do dokumentacji obejmującej pierwszy budynek wielorodzinny na tym samym obszarze - decyzja pozwolenia na budowę nr 277/2012 z dnia 20 września 2012 r.)

7.1. rodzaj inwestycji zgodny zapisem w pkt. 1.1, 1.3

7.2. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego  
- budynek zaprojektowano w obszarze nieprzekraczalnych linii zabudowy

- powierzchnia zabudowy budynku istniejącego wynosi 8,33%  
budynku projektowanego 8,40%,

- powierzchnia przeznaczona pod budowę budynku gospodarczego – zgodnie z odrębnym opracowaniem 3,05%

łącznie 19,78% w przedziale 5-25% powierzchni terenu inwestycji

- (zgodnie z wymogiem)
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku wynosi 6,0 m n.p.t. dla okapu
- (zgodnie z wymogiem w przedziale 5-7m nppt )
- szerokość elewacji frontowej 19,44m (zgodnie z wymogiem)
  - dach budynku 4 spadowy, symetryczny, kąt nachylenia 35<sup>o</sup>
  - wysokość kalenicy 11,97 n.p.t (kąt dachu zgodnie z wymogiem ),
- 7.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi  
inwestycja realizowana na obszarze chronionego krajobrazu, zachowuje się drzewa i krzewy wskazane w decyzji
- 7.4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy
- 7.5. warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy
- 7.6. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- doprowadzenie wody, energii i odprowadzenie ścieków bytowych do sieci miejskiej zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestorów sieci,
  - nie jest wymagane przepisami szczegółowymi skanalizowanie terenu i odprowadzenie wód do sieci miejskiej, zagospodarowanie wód deszczowych we własnym zakresie w obrębie własnej działki
  - odprowadzenie odpadów gospodarczych poprzez gromadzenie w pojemnikach zlokalizowanych na działce i wywożonych na wysypisko
- 7.6. warunki obsługi komunikacyjnej
- dojazd komunikacją wewnętrzną, z ul. Brzozowej, która do czasu realizacji jezdni i chodnika ( droga w sensie budowli ) stanowi drogę gruntową
  - dojścia zlokalizowane w miejscach wskazanych na części graficznej zgodnie z decyzją,
  - ilość przewidzianych na terenie opracowania miejsc postojowych – 22, w tym 4 miejsca przewidziane dla osób niepełnosprawnych.
- 7.7. warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich
- realizacja nie ogranicza i nie powoduje uniemożliwienia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich: nie utrudnia dojazdu, ani nie uniemożliwia korzystania z infrastruktury, zachowuje interesy wynikające z Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska i Prawa budowlanego.

## **7.0. ANALIZA ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

W wyniku przeprowadzonej analizy na części graficznej projektu zagospodarowania terenu na podstawie Warunków technicznych i na podstawie Ustawy o drogach publicznych ustalono że obszar oddziaływania zamyka się na działkach 409/9 i 409/10 stanowiących własność inwestora.

opracowała:  
**mgr inż. arch. Sławomira Gajewska**