

**PRZEBUDOWA PLACU TARGOWEGO WRAZ Z BUDOWĄ NIEZBĘDNYCH OBIEKTÓW I
URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I DROGOWEJ NA DZIAŁCE NR 870/2 W
SKALBMIERZU.**

PROJEKT BUDOWLANY

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestor: Gmina Skalbmierz
ul. Kościuszki 1, 28-530 Skalbmierz

Jednostka projektowa: ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT
PRACOWNIA PROJEKTOWA
ul. Przemysłowa 57
28-500 Kazimierza Wielka

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

CZĘŚĆ OPISOWA

1. SPIS RYSUNKÓW
2. PRZEDMIOT INWESTYCJI
3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU
5. ZASILANIE BUDYNKU W MEDIA
6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
7. ELEMENTY BUDOWLANE ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA
8. ISTNIEJĄCA ZIELEŃ
9. ZAGADNIENIA OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ
10. ZAGOSPODAROWANIE MAS ZIEMNYCH
11. NIWELACJA TERENU DZIAŁKI
12. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU
13. UWAGI KOŃCOWE

1. SPIS RYSUNKÓW

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

skala 1:500

rys. PZT-01

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest: PRZEBUDOWA PLACU TARGOWEGO WRAZ Z BUDOWĄ NIEZBĘDNYCH OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I DROGOWEJ NA DZIAŁCE NR 870/2 W SKALBMIERZU. Projekt przebudowy placu targowego w obrębie dz. nr 870/2 w Skalbmierzu zakłada remont istniejącego obiektu budowlanego - wiaty handlowej, rozbiórkę pięciu budynków handlowych oraz budowę dziesięciu wiat parterowych wolnostojących z wydzielonymi stanowiskami handlowymi z artykułami rolno-spożywczymi oraz artykułami przemysłowymi. W jednej z wiat projektuje się pomieszczenie stróżówki (wiata D1). Ponadto projektuje się zewnętrzne, niezadaszone (otwarte) stoiska handlowe z w.w. artykułami, zlokalizowane w obrębie terenów utwardzonych (wg rys. PZT-01). Zakres projektu dotyczy także wyznaczenia układu komunikacyjnego na przedmiotowej działce (z powierzchnią kołową, pieszą oraz pieszo-kołową), utwardzenia terenu oraz odwodnienia terenów utwardzonych i odprowadzenia wód opadowych z dachów do projektowanej kanalizacji opadowej z ziemnym szczelnym zbiornikiem retencyjnym odparowującym z osadnikiem zanieczyszczeń i separatorem substancji ropopochodnych. Projekt zakłada również podłączenie budynku stróżówki do sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz likwidację istniejącej napowietrznej sieci energii elektrycznej z przedmiotowej działki (istniejące oświetlenie placu) wraz z budową wewnętrznej linii zasilającej energii elektrycznej oraz oświetlenia terenu placu nowymi oprawami na słupach. Teren inwestycji jest w zasadzie terenem płaskim, nieznacznie opada z rzędnych 199,5m n.p.m. przy wjeździe na plac do rzędnych 198,3m n.p.m. przy granicy zachodniej działki. Poziom +/- 0,00m projektowanych wiat na terenie inwestycji wynosi +199,30m n.p.m. (wiaty D1, D2, C1, C2), +199,00m n.p.m. (wiaty A1, B1), +198,75m n.p.m. (wiaty A2, B2), +198,50m n.p.m. (wiaty A3, B3). Teren inwestycji od strony zachodniej sąsiaduje z drogą publiczną (dz. nr 800), do której posiada dostęp poprzez dwa zjazdy publiczne. Od strony północnej teren sąsiaduje z terenami

zabudowy usługowej oraz z działką drogową – droga wewnętrzna (dz. nr 869). Na południu od nieruchomości zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Także od południa oraz od wschodu znajdują się tereny niezabudowane o charakterze rolniczym.

W zakres remontu głównej wiaty handlowej (Bud. „E”) wchodzi wymiana pokrycia dachu, zmiana kolorystyki konstrukcji stalowej wiaty, po wcześniejszym jej oczyszczeniu, montaż elementów z blachy perforowanej oraz dodatkowych przesłon drewnianych na ruszcie stalowym na szczytowych elewacjach obiektu. Maksymalna wysokość wiaty od poziomu +/- 0,00m wynosi 4,40m. Wiata w rzucie zajmuje powierzchnię prostokąta o wym. 39,45m x 22,00m. Projektuje się budowę 10 wiat handlowych parterowych, wolnostojących. Wiaty o konstrukcji stalowej, projektuje się w 4 typach (A, B, C, D), wg szczegółowych rys. architektury. W wiacie D1, przy wjeździe na teren placu projektuje się dodatkowo pomieszczenie stróżówki. Maksymalna wysokość wiaty typu A od poziomu +/- 0,00m wynosi 6,28m. Wiata w rzucie zajmuje powierzchnię prostokąta o wym. 17,00m x 24,00m. Maksymalna wysokość wiaty typu B od poziomu +/- 0,00m wynosi 5,25m. Wiata w rzucie zajmuje powierzchnię prostokąta o wym. 8,50m x 24,00m. Maksymalna wysokość wiaty typu C od poziomu +/- 0,00m wynosi 3,84m. Wiata w rzucie zajmuje powierzchnię prostokąta o wym. 5,00m x 18,00m. Maksymalna wysokość wiaty typu D od poziomu +/- 0,00m wynosi 3,84m. Wiata w rzucie zajmuje powierzchnię prostokąta o wym. 5,00m x 15,00m.

Zadanie w fazie realizacji zostanie zrealizowane jednoetapowo. Projektuje się odwodnienie dachów oraz terenów utwardzonych do projektowanej sieci kanalizacji opadowej z ziemnym szczelnym zbiornikiem retencyjnym odparowującym. Lokalizacja na zakończeniu trasy kanalizacji opadowej z terenów utwardzonych separatora substancji ropopochodnych oraz osadnika zanieczyszczeń, zgodnie z rys. PZT-01. Obecnie teren inwestycji jest ogrodzony, projektuje się wymianę ogrodzenia od strony frontu nieruchomości – od strony wjazdów na działkę, z montażem dwóch szlabanów oraz parkometrów. Projektuje się utwardzenie terenu, które stanowić będzie dojścia piesze, dojazdy i ciągi pieszo-jezdne oraz zewnętrzne, niezadaszone (otwarte) stoiska handlowe - zgodnie z częścią graficzną projektu zagospodarowania terenu (rys. PZT-01).

Nawierzchnia utwardzona zostanie wykonana z kostki brukowej, wibroprasowanej, układanej na podsypce piaskowej, podbudowie z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie oraz na podsypce piaskowej. Krawężdzie nawierzchni zostaną zabezpieczone obrzeżami betonowymi i krawężnikami ustawionymi na ławie betonowej. Zostaną wykonane spadki w kierunku studzienek wodościekowych z osadnikami podłączonymi do sieci kanalizacji opadowej – zgodnie z częścią graficzną projektu zagospodarowania terenu (rys. PZT-01). Zapewnia się, że wody opadowe z terenów utwardzonych i dachów nie zmienią stosunków wodnych na działkach sąsiednich, a także wody te nie będą wodami zanieczyszczonymi.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest terenem budowlanym, wg Decyzji o Ustaleniu Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego Gminy Skalmierz. Teren inwestycji jest zabudowany wiatą handlową (objętą projektem modernizacji), budynkiem sanitariatów ogólnodostępnych oraz pięcioma budynkami handlowymi przeznaczonymi do rozbiórki. Budynki przeznaczone do rozbiórki są obiektami handlowymi, parterowymi, niepodpiwniczonymi. W sąsiedztwie inwestycji istnieją tereny usługowe oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obecnym etapie, przez teren inwestycji przebiegają elementy infrastruktury technicznej wymagające likwidacji, ze względu na zakres inwestycji, w postaci napowietrznej sieci energii elektrycznej wraz z słupami energetycznymi. Likwidacja istniejącej sieci oraz jej elementów na podstawie projektu branży elektrycznej.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Dokumentacja zawiera projekt budowlany modernizacji istniejącej hali handlowej oraz budowy 10 obiektów hal handlowych, w tym jednej (D1) z wydzieloną stróżówką. W halach znajdują się wyznaczone, zadane stanowiska do handlu. Projektowane hale są obiektami parterowymi, niepodpiwniczonymi, z dachami dwuspadowymi. Na terenie inwestycji zlokalizowany jest istniejący budynek sanitariatów ogólnodostępnych. Obiekty oraz pozostałe elementy zagospodarowania takie jak np. zbiorniki na odpady komunalne, lokalizowane są w przepisowych odległościach od granicy działki, okien budynków mieszkalnych sąsiadujących z inwestycją, elementów infrastruktury technicznej oraz wzajemnie względem siebie, wg załączonego projektu zagospodarowania terenu (rys. PZT-01). Powierzchnia zabudowy przeznaczona pod przedmiotową inwestycję wynosi 3 068,32m², powierzchnia terenu wynosi 19 430,0 m², co jest równoważne z obszarem jej oddziaływania jako przedsięwzięcia.

4.a. Miejsca postojowe

Dla klientów placu targowego zostały zapewnione miejsca postojowe wzdłuż ul. M. Kopernika (dz. drogowa nr 800) – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego. Projektuje się trzy miejsca przeznaczone do korzystania przez osoby niepełnosprawne w obrębie placu targowego (wg rys PZT-01).

4.b. Odpady stałe

Inwestor przed użytkowaniem obiektu zawrze stosowną umowę na odbiór odpadów z koncesjonowanym przedsiębiorstwem. Miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmiećniki) zlokalizowano w południowo-wschodniej części działki, na projektowanym terenie utwardzonym.

4.c. Informacja konserwatorska

Przedmiotowa działka nie jest wpisana do rejestru zabytków i znajduje się poza terenem objętym ochroną konserwatorską. Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej.

4.d. Wpływ eksploatacji górniczej

Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach terenów górniczych.

4.e. Wpływ inwestycji na środowisko

Projektowana inwestycja dzięki odprowadzeniu wód opadowych z terenów utwardzonych i dachów do projektowanego szczelnego zbiornika retencyjnego odparowującego oraz lokalizację na zakończeniu trasy kanalizacji opadowej separatora substancji ropopochodnych oraz osadnika zanieczyszczeń oraz dzięki zastosowaniu w budynku stróżówki nowoczesnych technologii grzewczych (w oparciu o energię elektryczną – grzejniki elektryczne w pomieszczeniu stróżówki) oraz doprowadzeniu wody z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzeniu ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej - nie będzie miała znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zmianę stosunków wodnych.

Przedmiotowe obiekty budowlane (istniejące oraz projektowane) nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko, zastosowane materiały i rozwiązania techniczne zgodne są z obowiązującymi przepisami.

W obiektach ze względu na przyjęty sposób ogrzewania nie wytwarza się i nie emituje zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych czy płynnych. Wszelkie poziomy akustyczne i drgań zawierają się w dopuszczalnych poziomach hałasu i drgań określonych w Polskich Normach. W trakcie użytkowania inwestycji wytwarzane będą standardowe odpady komunalne w ilości zależnej od docelowego sposobu użytkowania obiektów. Inwestor zawrze odpowiednią umowę na wywóz odpadów z koncesjonowaną firmą zajmującą się wywozem odpadów.

Przedmiotowa inwestycja **nie należy do przedsięwzięć oddziałujących na środowisko** w świetle zapisów ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW Z DNIA 09.11.2010r. DZ.U. Nr 213 POZ. 1397 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ze względu na zakres i charakter inwestycji (przebudowa placu targowego wraz z budową dziesięciu obiektów handlowych – wiat parterowych wolnostojących) oraz odległości od obszarów objętych ochroną stwierdza się brak jakiegokolwiek szkodliwego oddziaływania zamierzonego przedsięwzięcia oraz brak występowania zagrożeń względem w/w obszarów.

Przedmiotowa działka inwestycyjna nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody.

4.f. Usytuowanie budynku na działce

Projektowane usytuowanie obiektów na działce spełnia warunki określone w § 271, 272 i 273 *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

5. ZASILANIE BUDYNKU W MEDIA

5.a. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków:

Dostawa wody do stróżówki z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez projektowane przyłącze. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowane przyłącze. Przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne będą realizowane wg odrębnego opracowania na podstawie *art. 29a Ustawy Prawo Budowlane*.

5.b. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

Dostawa energii elektrycznej do obiektów z istniejącego przyłącza, wg projektu instalacji elektrycznej.

5.c. Zaopatrzenie w energię cieplną:

Zaopatrzenie w energię cieplną stróżówki - ogrzewanie w oparciu o energię elektryczną – z zastosowaniem grzejników elektrycznych, wg projektu branży i elektrycznej z istniejącego przyłącza.

6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Powierzchnia zabudowy budynku A1, A2, A3	408,00 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku B1, B2, B3	204,00 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku C3, C4	90,00 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku D1, D2	75,00 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku E	867,90 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku F	34,42 m ²

Rodzaj zagospodarowania	Powierzchnia(m ²)
Powierzchnia pod zabudowę	2166,00 – pow. projekt. 902,32 – pow. istniej.
Powierzchnia utwardzona	11 170,36
Powierzchnia biologicznie czynna	5 130,00
Powierzchnia terenu inwestycji = pow. dz. nr 870/2	19 430,00

Powierzchnia zabudowy:

3068,32 m² (z 19 430,0m²) co stanowi **15,79%** powierzchni terenu inwestycji.

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

5191,32 m² (z 19 430,0 m²) co stanowi **26,72%** powierzchni terenu inwestycji kubaturowej.

Rodzaj zagospodarowania	Powierzchnia (m ²)
Powierzchnia terenu inwestycji = pow. dz. nr 870/2	19 430,00
Całkowite zainwestowanie (pow. targowiska)	14 299,5
Pow. handlowa	7 165,0 (50,1 % pow. targowiska)
Pow. handlowa zadaszona	3 640,0 (50,8 % pow. handlowej)

7. ELEMENTY BUDOWLANE ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest zabudowany wiatą handlową, budynkiem sanitariatów ogólnodostępnych oraz pięcioma budynkami handlowymi przeznaczonymi do rozbiórki.

8. ISTNIEJĄCA ZIELEŃ

Projektowana inwestycja nie powoduje konieczności wycinki lub przesadzeń zieleni wysokiej, drzew i krzewów.

9. ZAGADNIENIA OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Projektowane obiekty – wiaty handlowe wolnostojące, z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania nie przypisuje się kategorii zagrożenia ludzi, które dotyczą budynków.

Projektowany obiekt budowlany wiaty D1 z wydzielonym pomieszczeniem stróżówki z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania zalicza się do III kategorii zagrożenia ludzi – **ZL III**.

10. ZAGOSPODAROWANIE MAS ZIEMNYCH

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 budynków.

11. NIWELACJA TERENU DZIAŁKI

Planowane nasypy oraz wykopy nie przekraczają różnicy terenu +0,3m od istniejącej wysokości terenu n.p.m..

12. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Otoczenie obiektu budowlanego stanowią: działki budowlane zabudowane nr 870/2 (plac targowy - zabudowa usługowa), 875 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i 939 (zabudowa usługowa), działki niezabudowane (tereny rolnicze) nr 871, 877, 880, 878 i 879 oraz działki drogowe nr 800 i 869.

Teren wyznaczony stanowi działka nr 870/2 obręb Skalbmierz gmina Skalbmierz, będąca własnością inwestora. **Projektowane przedsięwzięcie zamyka się całkowicie w obrębie w/w działek.**

Projektowane usytuowanie obiektów na działce spełnia warunki określone w rozdziale 1, 2, 3, 4 oraz w § 271, 272 i 273 *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Lokalizacja wiat w odległościach:

- wiat typu B - 13,35m od działki zabudowanej nr 878 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)
- wiat typu C - 1,67m od działki zabudowanej nr 875 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)
- wiata D1 – 2,15m od działki drogowej

Odległości projektowanych wiat od granicy działek budowlanych nie ustala na podstawie *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 409 ze zmianami). Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 74 poz. 690 z 2002 r. ze zmianami) - wiaty są obiektami bez ścian zewnętrznych oraz pełnią funkcję zadaszeń stoisk handlowych.*

Projektowane zagospodarowanie terenu **nie powoduje konieczności objęcia działek sąsiednich obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, nie wypełniając warunków określonych w ust. 2 i 3 tj.:**

- 2) *sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej.*
- 3) *rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych.*

1. Usytuowanie budynku w terenie z uwagi na bezpieczeństwo przeciwpożarowe

Projektowane obiekty – wiaty handlowe wolnostojące, z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania nie przypisuje się kategorii zagrożenia ludzi, które dotyczą budynków.

Projektowany obiekt budowlany wiaty D1 z wydzielonym pomieszczeniem stróżówki z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania zalicza się do III kategorii zagrożenia ludzi – **ZL III**.

2. Usytuowanie budynku na działce - oddziaływanie na działki sąsiednie

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* przedmiotowe zamierzenie budowlane spełnia warunki dotyczące właściwego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Ponadto projektowane usytuowanie obiektów na działce zapewnia możliwość prawidłowego doświetlenia potencjalnej przyszłej zabudowy na sąsiednich działkach zgodnie z rozdziałem 2 § 57-60, *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

Inwestycja nie wpływa na zacielenie okien teoretycznych budynków na działkach sąsiednich. Zgodnie z §60 pkt 1 warunków technicznych zostanie zachowany warunek nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych w budynkach teoretycznych na działkach sąsiednich tj. co najmniej 3 godziny w dnia równonocy (21marca i 21 września) w godzinach 7.00-17.00.

3. 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 - budowy dziesięciu budynków usługowych - wiat handlowych - nie narusza uzasadnionych i prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności nie powoduje uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich. Inwestycja w obszarze oddziaływania nie wychodzi poza działkę inwestycyjną.

13. UWAGI KOŃCOWE

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r.) stwierdza się, że ze względu na konstrukcję obiektu i budowę geologiczną oraz poziom wód gruntowych ustala się **I kategorię geotechniczną przy prostych warunkach gruntowych.**

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