

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA**

„Budowa hali magazynowej z częścią socjalną oraz rozbudowa  
i przebudowa istniejącej hali produkcyjno – magazynowej”

---

**Inwestor:**

Sp. Z o.o. Sp. K. – Profibud  
35-016 Chmielnik nr 277 b

---

**Adres inwestycji:**

Chmielnik, dz. nr 2328/17 i 2328/26  
miejscowość Chmielnik

---

**OPRACOWAŁ:**

*mgr inż. arch. GRZEGORZ RUSZEL*

---

**Data opracowania:**

Wrzesień 2017 r.

## **SPIS TREŚCI**

<b>L.p.</b>	<b>OPIS DO ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>
1.	PRZEDMIOT INWESTYCJI ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO
2.	STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
3.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI
4.	BILANS TERENU I WSKAŹNIKI ZABUDOWY
5.	OCHRONA KONSERWATORSKA
6.	WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ
7.	CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA BUDYNKU

**1. PRZEDMIOT INWESTYCJI ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

---

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania działek o nr 2328/17 i 2328/26 położonych w Chmielniku. Dojazd do działek poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej od strony północnej. Na w/w działkach projektuje przebudowę i rozbudowę istniejącej hali usługowej – magazynowej oraz budowę drugiej hali magazynowej z częścią socjalną. Nowoprojektowany obiekt będzie jednokondygnacyjny z pokryciem dwuspadowym, z mediami z istniejącej hali.

**2. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

---

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania części działek o nr 2328/17, 2328/26, położonych w Chmielniku.

Sąsiednią zabudowę stanowią zabudowane działki o zróżnicowanej funkcji, od produkcyjnej poprzez handlowo usługową i mieszkalną. Istniejące budynki wykonane techniką tradycyjną murowaną, pokrycia dachowe z blachy.

Przedmiotowe działki o których mowa są w kształcie wieloboku. Działka ma stałe ukształtowanie terenu, jest w miarę płaska z niewielkim spadkiem nie przekraczającym 2% w kierunku południowym. Teren działki jest częściowo utwardzony z miejscami parkingowymi i miejscami do magazynowania materiałów budowlanych – stali budowlanej.

W zakresie opracowywanej inwestycji znajduje się istniejąca hala oraz infrastruktura techniczna – do istniejącej hali. Doprowadzone są przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej oraz gazu. Od strony południowo – wschodniej przebiega przez całą szerokość działki sieć wodociągowa, od strony północno wschodniej przyłącz gazowy, przyłącz wodociągowej.

**3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

---

Projektuje się rozbudowę i przebudowę istniejącej hali produkcyjno – magazynowej o łącznik, oraz nową halę magazynową z częścią socjalną. Odległości projektowanej hali od budynków na działkach sąsiednich, jest zgodna z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zaopatrzenie na wodę do celów przeciwpożarowych jest z zewnętrznych z hydrantów znajdujących się na sieci wodociągowej.

**4. BILANS TERENU I WSKAŹNIKI ZABUDOWY**

---

Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania:

Ogółem powierzchnia działek wynosi	4030 m <sup>2</sup>
Powierzchnia poddana opracowaniu	4030 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy – istniejąca hala	470,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy – projektowana rozbudowa	7,90 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy – projektowana hala	893,70 m <sup>2</sup>
Łącznie powierzchnia zabudowy	1371,60 m <sup>2</sup>
Powierzchnia dojazdów i dojazdów	1303,76 m <sup>2</sup>
Pod zabudowę i utwardzenie przewiduje się łącznie	2675,36 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zieleni	1354,64 m <sup>2</sup>

Spełnienie wymagań zawartych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zapis w decyzji o warunkach zabudowy	współczynnik	projekt
Liczba kondygnacji	Jedna	warunek spełniony
Nieprzekraczalna linia zabudowy	Nie ustala się	warunek spełniony
Wielkość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni terenu.	do 56 %	1371,60 m <sup>2</sup> = 34,03 % - warunek spełniony
Wielkość powierzchni biologicznie czynnej.	min. 10%	1354,64 m <sup>2</sup> = 33,61 % - warunek spełniony
Szerokość elewacji frontowej	do 37 m	35,86 m – warunek spełniony
Wysokość elewacji frontowej	od 3,5 mb do 10,5 licząc od poziomu terenu do okapu	Od poziomu terenu do okapu 3,98 i 10,14 m – warunek spełniony
Wysokość kalenicy	do 12,5 mb	6,77 i 11,90
Układ kalenicy budynku	nie dotyczy	Równolegle do dłuższego boku
Geometria dachu	Dwuspadowy lub płaski od 3°-30°	Dwuspadowy nachylenie połaci 21,16 i 15 stopni – warunek spełniony
Pokrycie dachu	Nie dotyczy	Płyta warstwowa

**Zostały spełnione wszystkie warunki zawarte w decyzji o warunkach zabudowy.**

### **1. OCHRONA KONSERWATORSKA**

Projektowany budynek nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

### **2. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ**

Projektowany budynek nie jest usytuowany na terenach szkód górniczych. Brak wpływu eksploatacji górniczej.

### **3. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA BUDYNKÓW**

Dla istniejącej hali produkcyjno – magazynowej:

- Zapotrzebowanie w media z istniejących przyłączy (woda, gaz, prąd, kanalizacja sanitarna)
  - Odprowadzenie wody deszczowej po terenie.
- Budynek nie będzie:
- wywierać negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne oraz drzewostan
  - zanieczyszczać środowiska, brak negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie i budynki;
  - emitować zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
  - wytwarzać odpadów stałych;
  - Rodzaj, charakter i sposób użytkowania nie będzie powodować emisji ponadnormatywnego hałasu i wibracji dla środowiska.

- Wody opadowe – na teren działki bez negatywnego wpływu na działki sąsiednie i bez wpływu na wody powierzchniowe i podziemne – projektowana zabudowa usytuowana jest na utwardzonych już terenach.
- Budynek znajduje się na terenie Hyżnańsko – Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z wytycznymi projektowany budynek zaprojektowano tak by nie powodował on trwałego zniekształcenia rzeźby istniejącego terenu jak również nie powodował zmiany stosunków wodnych.
- Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków 0,3l/s (wartość szczytowa), dzienna 0,4 m<sup>3</sup> – dla wody i ścieków.

Dla projektowanej hali magazynowej z częścią socjalną:

- Zapotrzebowanie w media (wodę, gaz, prąd, sanitarkę) z istniejącej hali produkcyjno - magazynowej
- Odprowadzenie wody deszczowej po terenie  
Budynek nie będzie:
  - wywierać negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne oraz drzewostan;
  - zanieczyszczać środowiska, brak negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie i budynki;
  - emitować zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
  - wytwarzać odpadów stałych;
- Rodzaj, charakter i sposób użytkowania nie będzie powodować emisji ponadnormatywnego hałasu i wibracji dla środowiska.
- Wody opadowe – na teren działki bez negatywnego wpływu na działki sąsiednie i bez wpływu na wody powierzchniowe i podziemne – projektowana zabudowa usytuowana jest na utwardzonych już terenach.
- Budynek znajduje się na terenie Hyżnańsko – Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z wytycznymi projektowany budynek zaprojektowano tak by nie powodował on trwałego zniekształcenia rzeźby istniejącego terenu jak również nie powodował zmiany stosunków wodnych.
- Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków 0,3l/s (wartość szczytowa), dzienna 0,4 m<sup>3</sup> – dla wody i ścieków.

Opracował:

arch. Grzegorz Ruszel, upr. arch. Rz/A-15/08