

STRONA TYTUŁOWA: <b>Tom 1.0</b>	<b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>	
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	BUDOWA BUDYNKU BIUROWO-SOCJALNEGO NA DZIAŁCE 1043/11 WRAZ Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI: WOD-KAN, GAZ, CO, WENTYLACJĄ, MECHANICZNĄ, KLIMATYZACJĄ I INSTALACJAMI ELEKTRYCZNYMI BĘDĄCEGO ETAPEM II INWESTYCJI PN.:BUDOWA BAZY MAGAZYNOWO – TRANSPORTOWEJ ZGK BOLESŁAW WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ZLOKALIZOWANĄ NA DZIAŁKACH 1043/4,1043/11 PRZY UL.WYZWOLENIA W BOLESŁAWIU	
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	<b>XVI</b>	
ADRES OBIEKTU:	BOLESŁAW, UL. WYZWOLENIA	
DZIAŁKI	1043/4 i 1043/11 jedn. ewid. 121203_2 obręb Bolesław (0001) ID działki: 121203_2.001.AR_6.1043/11 121203_2.001.AR_6.1043/4	
INWESTOR:	<b>ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ „BOLESŁAW” SP. Z O.O. 32-329 BOLESŁAW, UL. OSADOWA 1</b>	
SPECJALNOŚĆ ARCHITEKTONICZNA AUTOR:  SPRAWDZAJĄCY	mir inż. arch. <b>Wojciech Kozub</b>   mgr inż. arch. <b>Ewa Świąder-Kozub</b>	
DATA:	MAJ 2024	

### **Spis zawartości projektu budowlanego**

TOM 1.0	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
TOM 1.1	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
TOM 1.2	PROJEKT TECHNICZNY KONSTRUKCJE BUDOWLANE
TOM 1.3	PROJEKT TECHNICZNY INSTALACJE SANITARNE
TOM 1.4	PROJEKT TECHNICZNY INSTALACJE ELEKTRYCZNE
TOM 1.5	ZAŁĄCZNIKI

### **Spis treści Tomu 1.0**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

Strona tytułowa	str 1
Spis zawartości projektu budowlanego	str 2
Spis treści tomu 1.0	str 2
oświadczenia projektantów	str 3
podstawa opracowania	str 4
1 określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego	str 5
2 istniejące zagospodarowanie	str 5
3 zagospodarowanie działki lub terenu zaprojektowane w 1 etapie inwestycji	str 5
4 zestawienie	str 7
5 informacje i dane podstawowe	str 7
6 warunków ochrony przeciwpożarowej	str 8
7 inne niezbędne dane	str 8
8 obszar oddziaływania obiektu budowlanego	str 9

## **CZĘŚĆ GRAFICZNA**

PZT-0.1	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	SKALA 1: 500
---------	---------------------------------	--------------

Kraków 2024 05 10

Oświadczenie projektanta i osoby sprawdzającej

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U.z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), niniejszym oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji:

nazwa zamierzenia budowlanego :

BUDOWA BUDYNKU BIUROWO-SOCJALNEGO NA DZIAŁCE 1043/11 WRAZ Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI: WOD-KAN, GAZ, CO, WENTYLACJĄ MECHANICZNĄ, KLIMATYZACJĄ I INSTALACJAMI ELEKTRYCZNYMI BĘDĄCEGO ETAPEM II INWESTYCJI PN.:BUDOWA BAZY MAGAZYNOWO – TRANSPORTOWEJ ZGK BOLESŁAW WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ZLOKALIZOWANĄ NA DZIAŁKACH 1043/4,1043/11 PRZY UL.WYZWOLENIA W BOLESŁAWIU

**Adres**

BOLESŁAW, UL.WYZWOLENIA

1043/4 i 1043/11 jedn. ewid. 121203\_2 obręb Bolesław (0001)

Inwestor

**ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ „BOLESŁAW” SP. Z O.O.**  
32-329 BOLESŁAW, UL. OSADOWA 1

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

specjalność	AUTOR	SPRAWDZAJĄCY
ARCHITEKTURA:	mgr inż. arch. Wojciech Kozub nr upr. MPOIA/ 055/ 2011 nr izby zawodowej MP-1727 .....	mgr inż. arch. Ewa Świąder-Kozub nr upr. 227/ 2001 nr izby zawodowej MP-0591 .....

## Część opisowa projektu zagospodarowania terenu:

### Podstawa opracowania

Formalną podstawą opracowania jest umowa NR 13/ zp/ 2023 zawarta 6.12.2023 r. z Zakładem Gospodarki Komunalnej „Bolesław” Sp. z o. o w wyniku postępowania przetargowego nr 18/ZP/2023 na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej obejmującej budynek biurowo-socjalny, będący etapem II inwestycji pn. „Budowa bazy magazynowo -transportowej ZGK Bolesław wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na działkach 1034/4, 1043/11 przy ul. Wyzwolenia w Bolesławiu.

Merytoryczną podstawą opracowania jest:

- Opis przedmiotu zamówienia stanowiący załącznik nr 5 do SWZ
- Wybrana koncepcja architektoniczna, opracowana przez Zespół projektowy
- Projekt zagospodarowania terenu opracowany przez Pracownię Architektoniczną KLU- mgr inż. arch. Klaudia Urbanowska z zespołem w czerwcu 2022 r.
- Decyzja Starosty Olkuskiego zatwierdzająca Projekt Zagospodarowania Terenu i udzielająca pozwolenia na budowę nr 263/ 2023 z 26.04 2023.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ze zmianami dot.: GMINY BOLESŁAW OBEJMUJĄCEJ MIEJSCOWOŚCI BOLESŁAW, LASKI, KOLONIA I HUTKI - Uchwała rady gminy Bolesław nr. XXVIII/ 281/ 2021 z dnia 22.06.2021 r. i Uchwała nr XLIX/478/2023 z dnia 2021.06.22
- Pismo Tauron znak 22-12-0007122-03 z dnia 15.12.2022 r. -zbliżenie obiektów do linii SN 15 kv oraz linii WN 110 kv
- Wizja lokalna terenu inwestycji
- Ustalenia z przedstawicielem Inwestora.
- Obowiązujące przepisy

## Opis projektu zagospodarowania terenu 2 ETAP INWESTYCJI

1) określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia;

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa **budynku biurowo-socjalnego dla Zakładu Gospodarki Komunalnej „Bolesław”** na działce 1043/11, przeznaczonego dla pracowników administracyjnych i na zaplecze socjalne dla pracowników fizycznych oraz kierowców, realizujących zadania zakładu w terenie.

2) określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki;

Zagospodarowanie terenu realizowane jest wg decyzji Starosty Olkuskiego zatwierdzająca Projekt Zagospodarowania Terenu i udzielającej pozwolenia na budowę nr 263/ 2023 z 26.04 2023. Projekt realizowany obecnie dotyczy 1 etapu planowanej inwestycji i obejmuje stację CNG wolnego tankowania gazu, zbiornik oleju napędowego, parkingi samochodów osobowych na potrzeby pracowników budynku przewidzianego w 2 etapie, parking samochodów ciężarowych (śmieciarek), myjnię, budynek magazynowy, urządzenia infrastruktury terenowej jak: śmietnik, oświetlenie, system kanalizacji opadowej z separacją substancji ropopochodnych i rozsączaniem, odrębny system kanalizacji opadowej czystej podłączony bezpośrednio do urządzeń rozsączających. Ponadto obejmuje kanalizację sanitarną projektowaną do włączenia przez istniejące przyłącze do kolektora w drodze, projektowane w 1 etapie przyłącza: gazu, wody, elektryczności wraz z wewnętrznymi odcinkami instalacji na terenie, Dokumentacja niniejszego zakresu oznaczonego jako etap 2 kontynuuje przyjęte rozwiązania z 1 etapu w zakresie zagospodarowania i infrastruktury oraz doprecyzowuje rozwiązania użytkowe i architektoniczne dla budynku.

3) zagospodarowanie działki lub terenu zaprojektowano i realizuje się wg 1 etapu inwestycji, w tym:

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

Zaopatrzenie w energię elektryczną z wewnętrznej instalacji elektrycznej na terenie Inwestora ze złączem kablowym i zestawem pomiarowym usytuowanym w narożniku działki. Zewnętrzny wyłącznikiem p.poż przewidzianym przy projektowanym budynku biurowym. Projektowane jest ułożenie wewnętrznej linii zasilającej na terenie od zestawu pomiarowego w ogrodzeniu do złącza kablowego przy budynku projektowanym w miejsce wstępnie ułożonej linii kablowej po trasie zgodnie z zatwierdzonym projektem 1 etapu.

Uzupełniająco przewiduje się instalację fotowoltaiczną na dachu w ramach instalacji wewnętrznych budynku biurowego.

Przyłącz telekomunikacyjny w pobliżu elektrycznego.

Przyłącz gazu do budynku zlokalizowany po stronie południowej prowadzi bezpośrednio do projektowanej kotłowni. Zasilanie w paliwo gazowe przez przyłącz do sieci gazowej realizowany w 1 etapie.

**b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,**

Podłączenie budynku do kanalizacji sanitarnej po stronie południowej przez projektowaną przepompownię w piwnicy i grawitacyjnie z wyższych kondygnacji, dalej instalacją wewnętrzną kanalizacji na działce inwestora do kolektora gminnego w ulicy Wyzwolenia przez istniejące przyłącze.

Odprowadzenie wód opadowych z budynku jako oddzielna kanalizacja czysta do przewidzianej w 1 etapie rozsączalni na działce Inwestora.

**c) układ komunikacyjny,**

Obsługa komunikacyjna budynku biurowego poprzez zjazd z przyległej drogi publicznej klasy KDD przez komunikację wewnętrznymi drogami jezdnyymi i ciągami pieszymi przewidziane w ramach 1 etapu.

Dla dróg dojazdowych KDD50 i KDD51 ustalono szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m.

Do obsługi parkingowej budynku przewidziano:

24 MP- miejsca dla samochodów osobowych w tym 3 NPS po stronie zachodniej i 30 MP po stronie wschodniej. Miejsca postojowe spełniają wymagania MPZT Par. 13 pkt. 7g (dla nowo realizowanych usług takich jak biura, urzędy, poczty, banki: co najmniej 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej). Wymagana minimalna ilość miejsc postojowych dla budynku nie mniej niż 27- warunek spełniony.

Układ komunikacji wewnętrznej na działce obejmuje również drogę pożarową przebiegającą po wschodniej stronie dłuższego boku projektowanego budynku, i dalej w głąb działki dla obsługi całej inwestycji.

Do obsługi samochodów elektrycznych, zgodnie z ustawą o elektromobilności, zaprojektowano zasilanie dla ładowarki oraz wyposażenie co piątego wymaganego miejsca parkingowego w możliwość instalacji ładowarek pojazdów elektrycznych. Miejsca przystosowane do montażu ładowarek pojazdów projektuje się po stronie wschodniej budynku. Jest to Zabezpieczenie obwodów dla ładowarek w rozdzielnicy budynku, jedna ładowarka dwustanowiskowa zamontowana w skrzynce ściennej oraz korytka kablowe do połączeń kablowych i montażu pozostałych ładowarek w przyszłości.

**d) sposób dostępu do drogi publicznej,**

połączenie z drogą gminną - ul. Wyzwolenia w Bolesławiu poprzez zjazd usytuowany po zachodniej stronie działki.

**e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,**

Na terenie występuje strefa techniczna od napowietrznej linii wysokiego napięcia<sup>1</sup> po stronie północnej oraz średniego napięcia<sup>2</sup> po stronie południowo wschodniej. Przy zachowaniu odległości zgodnych z przepisami odrębnymi i normami, a także stosowaniu rozwiązań ochronnych w strefie technicznej dopuszcza się lokalizację budynków, pod warunkiem zapewnienia dostępu do linii i swobodnego przemieszczania się, oraz użytkowania strefy zapewniając bezpieczeństwo przebywających w jej sąsiedztwie ludzi. Na potrzeby inwestycji uzyskano uzgodnienie

<sup>1</sup> o szerokości 40 m - po 20 m w obu kierunkach od osi napowietrznych linii WN wysokiego napięcia 110 kV,

<sup>2</sup> o szerokości 15 m – po 7,5 m w obu kierunkach od osi napowietrznych linii SN;

możliwości lokalizacji budynków wkraczających na strefę techniczną. Uzgodnienie Tauron 22-12-0007122-03 z 15.12.2022 nr sprawy: 1046459445.

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;

Teren zielony znajduje się po północnej stronie terenu inwestycji gdzie tworzy pas o szerokości 16m oraz po stronie południowo-wschodniej gdzie zgodnie z decyzją środowiskową zaprojektowano nasadzenia drzew. Wzdłuż granic działki zaprojektowano nasadzenia krzewów. Projektowany budynek nie koliduje z istniejącą i projektowaną zielenią i nasadzeniami.

4) zestawienie:

a) powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony,

pow. zabudowy budynku biurowo-socjalnego wynosi

**351,78 m<sup>2</sup> (szer. 10,66 m x dł. 33 m)**

Powierzchnia zabudowy jest zgodna z przyjętą w 1 etapie i nie powoduje zmian wskaźnika terenów biologicznie czynnych, ani nie zmienia innych parametrów.

b) powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników,

- dotyczy etapu 1

c) powierzchni biologicznie czynnej,

- dotyczy etapu 1

d) powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących;

- dotyczy etapu 1 bieżący etap nie wprowadza zmian bilansu powierzchni.

5) informacje i dane:

a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane,

Na terenie obowiązuje plan miejscowy, budynek zlokalizowany jest w jednostce 19PU dla której MPZT ( par 39) określa przeznaczenie na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem obiektów administracyjno-biurowych.

Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

wysokość zabudowy do 12 m, dach płaski, dwuspadowy, wielospadowy o kącie do 45 stopni. Dachy kryte dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi, materiałami kompozytowymi. Projektowany budynek jest zgodny z ww zapisami.

b) czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, Dziennik Ustaw – 5 – Poz. 1609

Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej

c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,

Teren znajduje się poza obszarem występowania wpływów eksploatacji górniczej oraz poza terenami górniczymi.

Budynek znajduje się na obszarze występowania udokumentowanych złóż rud cynku i ołowiu.

d) o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

Na terenie nie występują elementy przyrodnicze i środowiska podlegające ochronie. Najbliższy obszar Ochrony Natura 2000 oddalony jest ok. 900m na pn ( Pleszówka) i ok. 2,0 km na pn ( Armeria)

Budowa budynku biurowego nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednak cała inwestycja budowy bazy transportowo magazynowej została tak zakwalifikowana. Uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji OS.6220. 2. 2021 z 2021. 01. 12.

6) dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;

Dla budynku zapewniono przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z jednego z projektowanych hydrantów na terenie po stronie wschodniej (odległego ok 35m) i 2 istniejących hydrantów przy drodze w odległości ok 30 m.

Dla budynku jest projektowana droga o utwardzonej nawierzchni, umożliwiająca dojazd jednostek ochrony przeciwpożarowej wzdłuż północnej i wschodniej ściany budynku zlokalizowana w odległości 5,5- 7,5m.

7) inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

nie dotyczy



8) informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Zagadnienie	Podstawa włączenia do obszaru oddziaływania (WT)	Uwagi
Odległość od granicy działki	par. 12	<p><u>Projektowany budynek biurowo-socjalny</u> znajduje się w odległości &gt;4m od granic działek sąsiednich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ponad 110 m od działki 1605_6 (wschód)</li> <li>- 7,05 m od działki 1043/3_6 (południe)</li> <li>- 24,08 m od działki drogowej 1024/2_5 (zachód)</li> <li>- 7,43 m od działki 1043/4_6 (działka w zakresie inwestycji) (od północy)</li> <li>27,21 m od działki sąsiedniej 1043/8_6 (północ)</li> </ul> <p>Obszar oddziaływania proj. budynku ze względu na par 12 zawiera się na działce 1043/11_6</p>
Przesłanianie	par. 13	<p><u>Projektowany budynek biurowo-socjalny</u> znajduje się w odległości 7.05 m od granicy działki 1043/3_6 (południe). Analizując jego wysokość która wynosi 11.5 m a najbliższa krawędź przesłaniająca ma wysokość 10,5m stwierdzam że:</p> <p><b>Obszar oddziaływania w zakresie przesłaniania wkracza na sąsiednią działkę nr 1043/3_6.</b></p> <p>Na ww. działce znajduje się budynek, który od strony północnej posiada ścianę z jednym oknem, zbliżonym do granicy działki. Okno zbliżone jest na 10,14m do wyoblonego narożnika projektowanego budynku biurowego. Względna wysokość przesłaniania okna sąsiada, przez krawędź attyki projektowanego budynku, wynosi 9,5m.</p> <p>Dla okna budynku sąsiedniego zapewniono dostęp światła dziennego w poziomym sektorze kąta nie mniej niż 60 stopni poziomego kąta, w którym najbliższa krawędź przesłaniająca znajduje się dalej (10,14m) niż wysokość przesłaniania (9,5m).</p> <p>Warunek zachowania dostępu światła spełniony.</p>
Zacienianie	par. 60	<p><u>Projektowany budynek biurowo-socjalny</u> nie powoduje ograniczenia nasłonecznienia okien z pomieszczeń na pobyt ludzi na działkach sąsiednich.</p>
Przepisy przeciwpożarowe	par. 271-273	<p>Pas terenu 8,0m pomiędzy zewnętrznymi ścianami projektowanego budynku, a zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego o których mowa w par 271 .1 wkracza na działkę 1043/ 3_6</p> <p>Działka ta jest zabudowana budynkiem pozostającym w odległości 8,80m od projektowanego budynku.</p> <p><b>Obszar oddziaływania proj. budynku biurowego obejmuje 1,54 m na działce sąsiedniej ( 1043/ 3_6)</b> Zachowane są wymagane odległości pomiędzy budynkami ze względu na par 271.</p>

Obszar oddziaływania projektowanego budynku obejmuje działki:

- 1043/11\_6
- 1043/4\_6
- 1043/ 3\_6