

**OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
DO PROJEKTU BUDOWLANEGO ADAPTACJI
BUDYNKU JACZKÓW 22 NA CELE MIESZKANIOWE**

Inwestor: Gmina Czarny Bór
ul. XXX-lecia PRL 18
58-379 Czarny Bór

Budowa: Jaczków 22
dz. nr 284/5

1. Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany adaptacji budynku na cele mieszkaniowe. Budynek po byłej świetlicy wiejskiej zlokalizowany jest w Jaczkowie 22, wykonany jest w technologii tradycyjnej, murowanej, powstał w latach 30-tych XX wieku. Zgodnie z zawartą z inwestorem umową na prace projektowe w opracowaniu użyta została nazwa „Adaptacja budynku Jaczków 22 na cele mieszkaniowe”, zakres ten należy jednak rozumieć jako przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku.
Zakres obejmuje realizację dwóch lokali mieszkalnych na parterze budynku, docieplenie ścian zewnętrznych, wymianę stolarki oraz orynnowania. Ze względu na ocieplenie ścian zewnętrznych budynku styropianem gr. 15 cm, zwiększą się jego gabaryty zewnętrzne a w tym samym jego powierzchnia zabudowy. Bryła budynku nie ulegnie przebudowie. Na terenie działki zostaną zrealizowane dwa miejsca postojowe w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych, miejsce gromadzenia odpadów stałych oraz komórki lokatorskie do przechowywania opału.
Technologia realizacji ścian budynku adaptowanego - tradycyjna murowana dwuwarstwowa. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej i kącie nachylenia połaci 51°, pokryty dachówką betonową (bez zmian). Wymiary zewnętrzne budynku po przebudowie budynku: 15,11m x 9,50m, wysokość budynku – 9,46m.
Główne wejście do budynku zlokalizowane jest centralnie w elewacji wchodniej.
2. Teren będący przedmiotem opracowania obejmuje działkę nr 284/5, znajdującą się w Jaczkowie 22. Obecnie działka jest zabudowana i zagospodarowana. Na działce znajdują się przedmiotowy budynek wraz z placem utwardzonym od strony wschodniej, zbiornikiem na nieczystości ciekłe umiejscowionym w zachodniej części działki oraz boisko sportowe do piłki nożnej i ogrodzenie. Na nieruchomości znajduje się zielen niską i wysoką, a jej teren opada delikatnie w kierunku południowo-zachodnim.
3. Opracowanie obejmuje adaptację budynku świetlicy na lokale mieszkalne. Dla obsługi budynku projektuje się dwa miejsca postojowe, w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych, na istniejącym utwardzeniu od wschodniej strony budynku. Dodatkowo projektuje się przy parkingach miejsce gromadzenia odpadów stałych w formie utwardzonego placu oraz komórki lokatorskie na przechowywanie opału w formie drewnianego obiektu gospodarczego nietrwale związanego z gruntem. Pozostałe zagospodarowanie działki nie ulega zmianie. Nie planuje się wycinki zieleni ani nowych nasadzeń.

4. Teren będący przedmiotem opracowania obejmuje działkę nr 284/5, która według Uchwały nr. XXIX/140/2013 Rady Gminy Czarny Bór z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków, działka na której znajduje się istniejący budynek posiada symbol U1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług, przeznaczenie dopuszczalne; zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa. **Funkcja obiektu zgodna z miejscowym planem zagospodarowania terenu.**

4.1. Bilans powierzchni terenu:

BILANS TERENU		
Powierzchnia działki nr 284/5	10717,00 m²	
Przebudowywany budynek	143,56 m ²	1,3 %
Istniejące utwardzenia	135,56 m ²	1,3 %
Projektowane utwardzenia	52,84 m ²	0,5 %
Proj. skład. opału nietrwale związany z gruntem	8,27 m ²	0,1 %
Proj. miejsce gromadzenia odpadów stałych	2,50 m ²	0,0 %
Istniejące boisko trawiaste	58,18 m ²	0,5 %
Zieleń	10316,09 m ²	96,3 %
RAZEM	10717,00 m²	100,0 %

4.2. Zgodność z MPZP:

- funkcja budynku po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania zmienia się z usługowej na mieszkalną – zgodnie z MPZP przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa mieszkaniowa
- linia zabuwy – nie zmienia się - budynek nie ulega rozbudowie,
- powierzchnia zabudowy: PZ projektowanej przebudowy wynosi – 143,56m², PZ składu na opał – 8,27m², razem powierzchni zabudowy – 151,83m² co stanowi 0,014 – **warunek spełniony** (wg MPZP maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,35).
- wskaźnik intensywności zabudowy wynosi : PC istniejąca + PC projektowana / pow. obu działek = 287,12m² + 8,27m² / 10717,00m² = 295,39m² / 10717,00m² = 0,03 – **warunek spełniony** (wg MPZP maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,10)
- wysokość okapu – 3,56m (wg MPZP maksymalna wysokość elewacji frontowej do okapu – 7m)
- wysokość zabudowy wynosi 9,35m – **warunek spełniony** (wg MPZP max. wysokość kalenicy to 12m)
- dach dwuspadowy – bez zmian zgodnie z MPZP
- materiał pokrycia – dachówka – bez zmian zgodnie z MPZP
- Udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach nieruchomości wynosi 96,3% - **warunek spełniony** (wg MPZP min to 25% pow. Działki – wskaźnik pow biologicznie czynnej minimum 0,25)
- miejsca parkingowe: ilość projektowanych miejsc parkingowych – 2 (wg MPZP jedno miejsce parkingowe na mieszkanie).

5. Inwestycja nie dotyczy obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków lub przyrody. Działka nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.
6. Na terenie działki nie przewiduje się wpływów prowadzenia eksploatacji górniczej.
7. Całość zakresu inwestycji nie oddziałuje negatywnie na otaczające środowisko i nie narusza interesu osób trzecich. Zachowane zostaną warunki ochrony środowiska wynikające z ustawy Prawa Ochrony Środowiska.
8. Obszar oddziaływania inwestycji wyznaczano uwzględniając przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 (z późniejszymi zmianami):
 - par. 12, pkt. 1, ppkt. 2 dotyczącego odległości budynku od granicy działek - obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki nr 284/5.
 - par. 271, pkt. 1 dotyczącego odległości między budynkami ze względów pożarowych.
 - obszar oddziaływania wykracza poza granice działki nr 284/5.
 - budynek spełnia zapisy par. 13 oraz 57-60. Budynek nie ulega rozbudowie ani nadbudowie w związku z tym czas nasłoneczniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w istniejących budynkach zlokalizowanych na działkach sąsiednich nie ulegnie zmianie.
 - par. 23, pkt. 3 odnośnie usytuowania miejsca gromadzenia odpadów stałych - obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki nr 284/5.
 - par. 19 pkt. 1 i 2 odnośnie odległości wydzielonych miejsc postojowych od budynków oraz granic działek budowlanych - projektowane miejsca postojowe zlokalizowane jest w odległościach od granic sąsiednich nieruchomości zgodnie z przepisami. Obszar oddziaływania ze względu na odległość od budynków został uwzględniony w części rysunkowej zagospodarowania, projektowane miejsca postojowe nie oddziałują na budynki z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi.
- Nie przewiduje się innego oddziaływania obiektu:
 - par. 31 – nie dotyczy, na działce nie projektuje się studni
 - par. 26, pkt. 1 – nie dotyczy, na działce zlokalizowany jest istniejący zbiornik na nieczystości ciekłe, jego lokalizacja oraz obszar oddziaływania nie zmienia się.
 - par 40 – nie dotyczy, na działce nie projektuje się placu zabaw.
 - par. 273 - nie dotyczy, na działce nie będzie wykonany zbiornik gazu lub oleju
9. Nie przewiduje się konieczności określania innych danych wynikających ze specyfiki, charakteru lub stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.
10. Powierzchnia zabudowy budynku po przebudowie wynosi: 143,56m².

.....
(projektant)