

Egz.....

# **BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY WRAZ Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

jednostka ew. 141803\_2 Lesznawola, obręb 0013 Łazy, działka ew. nr 210,211/3  
położona przy ul. Krótkiej we wsi Łazy gm. Lesznawola

**KATEGORIA I**

## **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY**

**Inwestor:**

Państwo Malwina i Michał Witczak  
ul. Szulborska 3/5 m. 366  
01-104 Warszawa

**Projektował:**

mgr inż. arch. Maciej Hejna,  
upr. nr MA/010/11  
do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

**STYCZEŃ 2021r.**

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – SPIS TREŚCI

## CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego
2. Istniejący stan zagospodarowania działki
3. Projektowane zagospodarowanie działki
  - a) urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym
  - b) sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków
  - c) układ komunikacyjny
  - d) sposób dostępu do drogi publicznej
  - e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego
  - f) ukształtowanie terenu i układ zieleni
  - g) bilans miejsc postojowych
  - h) sposób odprowadzenia wód opadowych
4. Zestawienie
  - a) powierzchni zabudowy
  - b) powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników
  - c) powierzchni biologicznie czynnej
  - d) powierzchni niezbędne do sprawdzenia zgodności z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
5. Informacje i dane
  - a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu
  - b) o ochronie konserwatorskiej
  - c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę
  - d) o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.
6. Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej
7. Niezbędne dane wynikające ze specyfiki obiektu budowlanego
  - a) sposób ogrzewania budynku
  - b) miejsce gromadzenia odpadów stałych
  - c) kategoria geotechniczna gruntu
  - d) informacja dotycząca nasłonecznienia i przesłaniania obiektu oraz obiektów sąsiednich
  - e) sposób zagospodarowania mas ziemnych
8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA

PZT-01 – Projekt zagospodarowania terenu

skala 1:500

## ZAŁĄCZNIKI

1. Oświadczenie projektanta
2. Oświadczenie projektanta dotyczące możliwości przyłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej
3. Kopie uprawnień i zaświadczenia o przynależności do izby zawodowej

Wszystkie elementy dokumentacji należy rozpatrywać łącznie.

#### **Podstawa opracowania**

- Wytyczne Inwestora
- Materiały i opracowania przekazane przez Inwestora
- Wizja lokalna
- Uzgodnienia międzybranżowe
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znak pisma RUP.6727.1.626.2019.BL z dnia 2019.08.28 na podstawie Uchwały Nr 84/VIII/2011 Rady Gminy Lesznawola z dnia 23 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznawola dla części wsi Łazy
- [1] Ustawa prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333)
- [2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. Zmian.)
- [3] Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609)
- Inne przepisy szczegółowe i Polskie Normy

#### **1. Przedmiot zamierzenia budowlanego**

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym na działce ew. nr 210, 211/3 z obrębu 0013 Łazy, j. ew. 141803\_2 Lesznawola położonej w rejonie ul. Krótkiej we wsi Łazy, gmina Lesznawola, oznaczonej na planie zagospodarowania literami ABCDEFGA.

#### **2. Istniejący stan zagospodarowania działki**

Teren pod planowaną zabudowę stanowi działka nr. ew. 210, 211/3 z obrębu 0013 Łazy. W sąsiedztwie przedmiotowej działki występuje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane grunty orne. Inwestor dysponuje prawem do dysponowania terenem pod inwestycję.

#### **3. Projektowane zagospodarowanie działki**

Na działce zaprojektowano budynek mieszkalny jednorodzinny. Bryła budynku została ukształtowana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującymi przepisami i normami prawnymi. Budynek ma zwartą bryłę. Zabudowa o nieagresywnej kolorystyce, co umożliwi harmonijne wpisanie się w otoczenie. Budynek posiada garaż dla dwóch miejsc postojowych wbudowany.

#### **a) Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym**

Przyłącza do sieci infrastruktury technicznej stanowią oddzielne opracowanie. Budynek będzie wyposażony w instalację sond gruntowych pompy ciepła oraz instalację ogniw fotowoltaicznych do 6,5kW.

#### **b) Sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków**

Ścieki z projektowanego budynku odprowadzane będą do sieci, zgodnie z graficzną częścią projektu oraz warunkami technicznymi Lesznawolskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego.

#### **c) Układ komunikacyjny**

Na działce zaprojektowano dojazd do garażu wbudowanego oraz dojście do strefy wejściowej budynku.

#### **d) Sposób dostępu do drogi publicznej**

Z ciągu pieszko-jezdnego ul. Krótka odbywać się będzie zjazd na działkę stanowiący wjazd na działkę.

#### **e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu**

Przyłącza do sieci infrastruktury technicznej stanowią odrębne opracowania w ramach którego zostaną przyjęte parametry techniczne dla nich.

#### **f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni**

Projektowany budynek jak i jego otoczenie zostało dostosowane do istniejących rzędnych terenowych. Na terenie przewidziano tereny zielone.

#### g) bilans miejsc postojowych

Wymagana w MPZP ilość MP	Zaprojektowana ilość MP
Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany	Zaprojektowano 2 miejsca postojowe w garażu wbudowanym co spełnia wymagania MPZP

#### h) Sposób odprowadzenia wód opadowych

Wody opadowe z dachu odprowadzane na teren własny inwestycji . Spadki na terenie zostały tak ukształtowane aby wody opadowe nie były odprowadzane na tereny sąsiednich nieruchomości.

#### 4. Zestawienie powierzchni

Wskaźniki dotyczą terenu opracowania – działka ew. nr 210, 211/3 oznaczona literami ABCDEFGA

a) powierzchnia zabudowy: 278,35 m<sup>2</sup>

#### b) powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników:

- powierzchnia dróg, chodników i tarasu 132,93m<sup>2</sup>

c) powierzchnia biologicznie czynna: 1637,55 m<sup>2</sup>

#### d) zestawienie powierzchni niezbędne do sprawdzenia zgodności z MPZP:

<b>PT</b>	POW. TERENU OPRACOWANIA	<b>2075,52 m<sup>2</sup></b>	100,00%
<b>PZ</b>	POW. ZABUDOWY 1)	278,35 m <sup>2</sup>	13,41%
<b>PBC</b>	POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA (na gruncie rodzimym)	1637,55 m <sup>2</sup>	78,90%
<b>PU</b>	POW. UTWARDZONA	159,62 m <sup>2</sup>	7,69%

1) Zgodnie z normą PN-ISO 9836

#### Zestawienie powierzchni budynku

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA NADZIEMNA	401,00 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	306,11 m <sup>2</sup>
KUBATURA BRUTTO	ok. 2200,00 m <sup>3</sup>

#### 5. Informacje i dane

##### a) o rodzaju ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu

Miejscowy plan zagospodarowania terenu określa maksymalne parametry inwestycji dla terenów **2U/M** których spełnienie przedstawia poniższa tabela:

<b>Wskaźnik / wymóg</b>	<b>MPZP</b>	<b>Projekt</b>
Przeznaczenie podstawowe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący co spełnia wymagania MPZP
Maksymalna intensywność zabudowy netto	0,4	Intensywność wynosi 0,19 co spełnia wymagania MPZP
Minimalna powierzchnia działki	Minimalna pow. działki wielkości 1000m <sup>2</sup> z tolerancją do 10%	Powierzchnia działki wynosi 2075,52m <sup>2</sup> co spełnia wymagania MPZP
Maksymalny procent zabudowy	Maksymalny procent zabudowy 50%	Procent zabudowy wynosi 13,41% co spełnia wymagania MPZP
Powierzchnia biologicznie czynna	Min. 30%	Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 1637,55 m <sup>2</sup> co stanowi 78,90% co spełnia wymagania MPZP
Parametry izolacyjności akustycznej	Budynki mieszkalne powinny mieć podwyższone parametry izolacyjności akustycznej	Przegrody zewnętrzne posiadają podwyższone parametry izolacyjności akustycznej co spełnia wymagania MPZP
Dopuszczalne realizacje ilości budynków na działce	Dopuszcza się realizacje na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Na jednej działce budowlanej jest realizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny co spełnia wymagania MPZP
Nieprzekraczalna linia zabudowy	Wyznaczona linia w odległości 10,0m od linii rozgraniczających terenu 2 U/M	Projekt zachowuje nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej terenu co spełnia wymagania MPZP
Wysokość budynków	Do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynku 12,0m	Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne - parter i poddasze użytkowe. Wysokość budynku wynosi 7,27m co spełnia wymagania MPZP
Geometria dachu	Nakaz stosowania dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni	Dach spadzisty wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30 stopni co spełnia wymagania MPZP
Szerokość elewacji frontowej budynku	Od 8 do 20m	Szerokość elewacji frontowej 18,08m co spełnia wymagania MPZP
Systemy grzewcze	Plan zezwala na stosowanie lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii	Budynek ogrzewany z wykorzystaniem pompy ciepła co spełnia wymagania MPZP

#### **b) informacja o ochronie konserwatorskiej**

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014 poz. 1446)

#### **c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę**

Nie dotyczy – w rejonie planowanej inwestycji nie występuje eksploatacja górnicza

#### **d) o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia**

Nie przewiduje się występowania zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia, pod warunkiem korzystania z nich zgodnie z ich przeznaczeniem. Projektowany budynek nie jest zaliczany do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska oraz mieć niekorzystny wpływ na zdrowie ludzi.

## **6. Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej**

Wymagania dotyczące klas odporności pożarowej budynków oraz dotyczące klas odporności ogniowej elementów budynku nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie

## **7. Niezbędne dane wynikające ze specyfiki obiektu budowlanego**

### **a) sposób ogrzewania budynku**

Budynek projektuje się jako ogrzewany z wykorzystaniem pompy ciepła.

### **b) miejsce gromadzenia odpadów stałych**

Odpady stałe czasowo gromadzone będą w zamykanych pojemnikach przeznaczonych do selektywnej zbiórki odpadów usytuowanych w wiacie śmietnikowej skąd będą odbierane przez wyspecjalizowaną firmę

### **c) kategoria geotechniczna gruntu**

Zgodnie z zapisami Dz. U. 2012, poz. 463: Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych projektowany budynek został zaliczony do pierwszej kategorii geotechnicznej. Kategoria ta została ustalona z uwagi na charakter obiektu oraz warunki gruntowe występujące w podłożu projektowanej inwestycji określone jako proste. Na badanym terenie podczas realizacji badań swobodne zwierciadło pierwszego poziomu wodonośnego nawiercono na głębokości ok. 1,60 m.

### **d) informacja dotycząca nasłonecznienia i przesłaniania obiektu oraz obiektów sąsiednich**

Spełniono warunki określone w §13. oraz §60. Warunków technicznych [2] jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **e) sposób zagospodarowania mas ziemnych**

Część mas ziemnych z wykopów w obrębie działki zostanie wykorzystana do niwelacji terenu. Warstwa humusu i ziemi urodzajnej będzie zabezpieczona na terenie działki i wykorzystana dla zagospodarowania terenu po zakończeniu budowy. Nadmiar mas ziemnych powstały w wyniku prac budowlanych zostanie wywieziony z terenu budowy i zagospodarowany w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

## **8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 pkt. 1c ustawy Prawo budowlane [1] nie wykracza poza teren inwestycji. Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce objętej projektem

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane [1] §5.1
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [2] - §13.1; §18, §19, §23.4, §31, §36.2, §60, §271, §272, §273.
- Miejscowy plan zagospodarowania terenu

Opracował: mgr inż. arch. Maciej Hejna

upr. nr: MA/010/11