

CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r.
w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz. U. 2020, poz. 1609 z późn. zmianami

1. PRZEDMIOT ZAMIERZANIA BUDOWLANEGO:

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest **rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej na dz. 1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4 w obrębie ewidencyjnym Wola Batorska [0007], jednostce ewidencyjnej Niepołomice [121904_5].**

Projektuje się **rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynku użyteczności publicznej** - wolnostojącego, niskiego, zakwalifikowanego do kategorii PM oraz ZL III.

Budynek na rzucie połączonych prostokątów, z głównym nachyleniem dachu o kącie 12° oraz częściowo 2° oraz 4° - z osłoniętymi ścianami szczytowymi za pomocą ściany attykowej o linii poziomej.

Posadowienie budynku projektuje się na głębokości min. 120 cm poniżej projektowanego poziomu terenu (*wykonać na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego konstrukcji*).

INWESTOR:

Gmina i Miasto Niepołomice
ul. Plac Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice

PROJEKTOWANA ROZBUDOWA,
PRZEBUDOWA I NADBUDOWA:

na dz. 1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4
w m. Wola Batorska, gmina Niepołomice

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Działki Inwestora nr **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** o łącznej powierzchni **3816 m² (0,3816 ha)** w obszarze inwestycji są obszarem płaskim. Na działce nr 1698/2 znajdują się: budynki domu kultury, budynek Ochotniczej Straży Pożarnej, dwie drewniane altany. Na działce nr 1700/1 znajdują się: drewniana altana i altana blaszana. Na działce nr 1698/1 i 1700/4 znajduje się drewniana altana. Na działce nr 1700/4 znajduje się estrada oraz działka jest częściowo utwardzona. Teren inwestycji jest w większości ogrodzony. W miejscu planowanej inwestycji działki nie są zadrzewione.

Na działkach znajduje się istniejąca infrastruktura: sieć i przyłącz elektryczny, sieć teletechniczna, sieć i przyłącz gazu, sieć i przyłącz kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącz wodociagowy.

Działki Inwestora nr **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** graniczą:

- od strony północnej z działką nr **1697/1 oraz 1700/3**,
- od strony wschodniej z działkami nr **1700/7, 1700/5 oraz 1699/1**,
- od strony południowo-wschodniej z działką nr **2584**,
- od strony południowej z działką nr **2587**,
- od strony zachodniej z działką nr **1344**.

Działki nr **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** w miejscowości Wola Batorska, gm. Niepołomice znajdują się w terenie objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** (w skrócie MPZP), uchwalonego:

- Uchwałą Nr LXIX/724/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Batorska I”

- Uchwałą Nr VI/57/11 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie sprostowania oczywistych omyłek pisarskich w uchwale Rady Miejskiej w Niepołomicach.

- Uchwałą Nr XXIII/285/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 listopada 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Batorska I”.

Istniejący budynek Ochotniczej Straży Pożarnej podłączony do sieci wodociagowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektrycznej.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

Projektowana rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej (budynek niski „N” – wysokość 9,37m, kategoria PM, ZLIII) usytuowany jest w następujących odległościach w stosunku do granicy działki:

- 4,31 m – od strony północnej z działką nr **1697/11** – działka zabudowana (istniejąca odległość)
- 20,77 m – od strony wschodniej z działką nr **1699/1** – działka zabudowana,
- 21,08 m – od strony wschodniej z działką nr **1700/5** – działka niezabudowana,
- 21,18 m – od strony południowej z działką nr **2587** – działka drogowa,
- 1,20 m – od strony południowej z budynkiem Domu Kultury – na własnej działce 1698/2,
- 9,01 m – od strony zachodniej z działką nr **1344** – działka drogowa.

Zaprojektowana lokalizacja budynku spełnia wymogi Prawa Budowlanego oraz **Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1608, poz. 2351) (w skrócie **WT**): **§12, §13, §23, §271-273** oraz innych ustaw.

Projektowany obiekt usytuowany jest zgodnie z przepisami **§12 WT**. Najbliższe odległości: od strony północnej projektuje się budynek w odległości 4,31 m od granicy z działką nr **1697/11** (działka budowlana, zabudowana, istniejąca odległość). Odległość ścian zewnętrznych tego budynku od granic sąsiednich działek budowlanych wynosi **więcej niż 4,00 m** (ściany z oknami i drzwiami) – zgodnie z **§12 ust. 1 WT**.

Projektowana rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku jest zgodna z **§13 WT**. Zapewnione jest naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, spełniony jest wymóg określający wysokość przesłaniania. Lokalizacja projektowanej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w stosunku do budynku Domu Kultury nie ogranicza oświetlenia pomieszczeń zarówno w projektowanym jak i istniejącym budynku, umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Gabaryty projektowanej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy:

	istniejący budynek	projektowany budynek
pow. zabudowy	284,46 m ²	500,58 m ²
szerokość budynku	10,82 m	20,72 m
długość budynku	26,29 m	26,29 m
kąt nachylenia głównych połaci dachu	12°	12°
wysokość budynku (od poziomu terenu do kalenicy)	5,98 m	9,37 m
dach	dach dwuspadowy 12° oraz dach płaski 2° (stropodach pełny)	dach dwuspadowy 12°, oraz 4° - z osłoniętymi ścianami szczytowymi za pomocą ścian attykowej o linii poziomej

a) urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym:

Dla projektowanej inwestycji projektuje się na terenie utwardzonym od strony północnej pojemnik służący do czasowego gromadzenia odpadów stałych (śmietnik z zamykanymi otworami wrzutowymi). Miejsca do gromadzenia odpadów stałych oznaczono na projekcie zagospodarowania numerem 6.

Zgodnie z **§23 ust. 1 pkt 1-3 WT** odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych:

- 1) od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi więcej niż 10 m (projektowany śmietnik znajduje się przy ścianie pomieszczenia garażowego nie przeznaczonego na stały pobyt ludzi);
- 2) od granicy działki budowlanej wynosi więcej niż 3m (projektowany śmietnik znajduje się w odległości 4,33m od granicy z dz. 1697/1);

3) od placu zabaw wynosi więcej niż 10 m (projektowany śmietnik znajduje się w odległości około 27 m od istniejącego plac zabaw - znajdującego się w południowo-zachodnim narożniku działki 1698/2);

Dodatkowo zgodnie z **§23 ust. 5 WT** dojście od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku użyteczności publicznej do miejsca gromadzenia odpadów stałych wynosi mniej niż 80 m (projektuje się śmietnik w odległości około 70 m od najdalszego wejścia). Projektowana lokalizacja śmietnika spełnia wymogi **WT**. Odpady komunalne będą odbierane i wywożone na podstawie umowy z firmą specjalizującą się w tym zakresie oraz zgodnie z miejskim programem gospodarki odpadami. Inwestycja nie przewiduje składowania odpadów niebezpiecznych.

Ze względu na charakter i funkcję inwestycji (Ochotnicza Straż Pożarna) - dla projektowanej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy projektuje się 7 miejsc postojowych w garażu. Miejsca postojowe usytuowane w budynku, zatem nie dotyczą odległości od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej określone w **§ 19 WT**.

Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej. Parter projektowanego budynku stanowią garaże oraz pomieszczenia higieniczno-sanitarne i techniczne. Powierzchnia użytkowa piętra (dyżurka, pomieszczenie komendanta, sala szkoleniowa) wynosi 110,90 m². Zgodnie z MPZP wymagane jest 5 miejsc postojowych dla projektowanej inwestycji. Warunek jest spełniony: istniejące miejsca parkingowe znajdują się wzdłuż działki 1698/2, przy drodze. Osoby przyjeżdżające do OSP korzystają z tych miejsc parkingowych. Dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych – nie dotyczy, w budynku nie będzie zatrudnionych osób.

Zgodnie z **§ 14, § 15 i § 16** do projektowanej inwestycji prowadzi istniejący zjazd i dojazd z drogi publicznej - dz. nr 1344. Dodatkowo projektuje się utwardzone dojścia o szerokości 1,50m. Dojście wykonane zostanie na podsypce piaskowej z nawierzchnią z materiałów rozbielanych (np. kostka brukowa). Projektowane rzędne terenu utwardzenia przedstawiono na projekcie zagospodarowania oraz przekrojach pionowych terenu.

W celu pokrycia zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania oraz przygotowywania ciepłej wody użytkowej dobrano kocioł gazowy o mocy cieplnej 35 kW – zgodnie z projektem technicznym.

b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Projektowany obiekt nie stwarza ryzyka skażenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz gruntu, jako że ścieki sanitarne są odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej.

W ramach inwestycji projektuje się likwidację odcinka przyłącza kanalizacji sanitarnej ks100 o łącznej długości 7,90 m (w tym likwidacja studzienki rewizyjnej) wraz z budową odcinka przyłącza kanalizacji sanitarnej ksPVC110 o łącznej długości 7,00 m (w tym budowa 2 studzienek rewizyjnych) - zgodnie z projektem technicznym.

Dodatkowo w ramach inwestycji projektuje się likwidację odcinka sieci kanalizacji sanitarnej ks160+eN o łącznej długości 15,00 m wraz z budową odcinka sieci kanalizacji sanitarnej ks160+eN o łącznej długości 16,00m (w tym budowa 3 studzienek rewizyjnych) – zgodnie z projektem technicznym.

c) układ komunikacyjny

Dojście i dojazd do budynku istniejące. Dodatkowo projektuje się utwardzone dojście, ograniczone krawężnikiem. Zgodnie z **§ 14 ust. 1 WT** zapewniono dojście i dojazd do działki budowlanej oraz projektowanego budynku i urządzeń z nim związanych umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Dojścia do budynku projektuje się o szerokości min. 1,5 m, dojazd o szerokości minimum 3,0 m.

d) sposób dostępu do drogi publicznej

Działki nr **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** posiadają dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (dz. nr 1344) poprzez istniejący zjazd publiczny z działki 1344 na dz. 1698/2.

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Działki nr **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** uzbrojone są w sieci i przyłącza oraz zewnętrzne instalacje: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej, gazowej. W związku z projektowaną rozbudową, przebudową i nadbudową projektuje się przebudowę przyłączy i sieci – rozwiązania projektowe zawarte w części technicznej opracowania projektu.

Instalacje wewnętrzne projektowanej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy:

- projektowana wewnętrzna instalacja wodociągowa – zgodnie z projektem technicznym,
- projektowana wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – zgodnie z projektem technicznym,
- projektowana wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania – zgodnie z projektem technicznym,
- projektowana wewnętrzna instalacja gazowa – zgodnie z projektem technicznym,
- projektowana wewnętrzna instalacja energii elektrycznej – zgodnie z projektem technicznym.

Instalacje zewnętrzne projektowanej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy:

- projektowana likwidacja odcinka zewnętrznej instalacji elektrycznej o łącznej długości 12,90 m - zgodnie z projektem technicznym;

Przyłącza:

- przyłącz wodociągowy wo40 – projektowana likwidacja odcinka przyłącza wodociągowego wo40 o łącznej długości 13,00 m – zgodnie z projektem technicznym;
- przyłącz kanalizacji sanitarnej ks100 – projektowana likwidacja odcinka przyłącza kanalizacji sanitarnej ks100 o łącznej długości 7,90 m (w tym likwidacja studzienki rewizyjnej) wraz z budową odcinka przyłącza kanalizacji sanitarnej ksPVC110 o łącznej długości 7,00 m (w tym budowa 2 studzienek rewizyjnych) - zgodnie z projektem technicznym;
- przyłącz gazowy gsB25 – projektowana likwidacja odcinka przyłącza gazowego gsB25 o łącznej długości 25,50 m wraz z budową odcinka przyłącza gazowego gPE32 o łącznej długości 26,50 m – zgodnie z projektem technicznym;

Sieci:

- sieć wodociągowa wo90 – projektowana likwidacja odcinka sieci wodociągowej wo90 o łącznej długości 18,00 m wraz z budową odcinka sieci wodociągowej wPE90 o łącznej długości 18,80 m – zgodnie z projektem technicznym;
- sieć kanalizacji sanitarnej ks160+eN (kanalizacja tłoczna podciśnieniowa wraz z kablem niskiego napięcia) – projektowana likwidacja odcinka sieci kanalizacji sanitarnej ks160+eN o łącznej długości 15,00 m wraz z budową odcinka sieci kanalizacji sanitarnej ks160+eN o łącznej długości 16,00m (w tym budowa 3 studzienek rewizyjnych) – zgodnie z projektem technicznym;

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni

Naturalne ukształtowanie terenu działki wokół projektowanej inwestycji nie ulegnie zmianie. Po zakończeniu prac budowlanych teren wokół budynku zostanie wyrównany. Sposób ukształtowania terenu oraz rzędne terenu przedstawiono w projekcie zagospodarowania. Stosunki wodne nie zostaną naruszone. Zgodnie z **§ 29 WT** projektowane ukształtowanie terenu nie spowoduje kierowania wód opadowych na teren działek sąsiednich, stosunki wodne nie ulegną zmianie, wody opadowe kierowane będą w sposób jak dotychczas (przed realizacją inwestycji) – po terenie działek Inwestora. Inwestycja nie pogorszy stosunków wodno-prawnych na działkach sąsiednich.

Masy ziemne przesuwane podczas realizacji i usunięte z wykopów, zostaną rozplantowane wokół budynku, nie wpływając na zmianę kierunków spływu wód gruntowych. Wytyczenie budynku w terenie wykonywać ma geodeta wraz z kierownikiem budowy.

Wody opadowe z dachu projektowanej inwestycji oraz z terenu utwardzonego odprowadzane będą po terenie własnym działki budowlanej (teren nieutwardzony) i wchłaniane przez grunt. Zgodnie z **§ 28 ust. 2 WT** w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na teren własny nieutwardzony. Przedmiotowy

budynek jest budynkiem niskim, nie ma możliwości podpięcia się do sieci kanalizacji deszczowej, a powierzchnia działki umożliwia rozsączenie wód opadowych po terenie własnym.

Obliczenia ilości wód opadowych odprowadzanych po terenie własnym:

Do obliczenia ilości wód opadowych odprowadzanych po terenie inwestycji przyjęto:

- o Natężenie miarodajne deszczu przyjęto z tabeli dla czasu trwania 15 min. i częstotliwości występowania $p = 20\%$ (raz na 5 lat) jako $q = 131 \text{ l/s} \times \text{ha}$

OBSZAR	q - natężenie miarodajne deszczu	F - pow. spływu	Ψ - współczynnik spływu	Q - max. przepływ obliczeniowy (natężenie deszczu)
	$\text{dm}^3/((\text{ha} \cdot \text{s}))$	ha	-	dm^3/s
Dachy, tarasy	131	0,05	0,95	6,223
Utwardzenie terenu	131	0,05	0,75	4,913
Zieleń	131	0,05	0,01	0,066
			SUMA	11,201

Obliczenie chłonności gruntu (współczynnik infiltracji)

Wymagana powierzchnia rozsączania dla maksymalnej obliczeniowej ilości wód opadowych wynosi:

$A = Q/k$ Gdzie: A - Powierzchnia rozsączania [m^2]

K - współczynnik filtracji [m/h] $k = 0,025 \text{ m/h}$

$A = 11,201 / 0,025 = 448,04 \text{ m}^2$

Nieutwardzony teren inwestycji ma powierzchnię $521,55 \text{ m}^2$ co znacznie przewyższa wymaganą minimalną powierzchnię potrzebną dla rozsączenia wód opadowych, zatem możliwe jest odprowadzanie wód opadowych planowanej inwestycji na teren własny nieutwardzony.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI: (na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz. U. 2020, poz. 1609 oraz PN-ISO 9836: 2015-12)

Teren inwestycji obejmuje całą powierzchnię działek nr **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** w miejscowości Wola Batorska, gmina Niepołomice – teren inwestycji obejmuje obszary o różnym przeznaczeniu: U1, MN1, oraz częściowo KD/L, KD/G (fragmenty wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki nr 1698/2) zgodnie z MPZP. Teren **U1** jest terenem przeznaczonym pod przedmiotową inwestycję i to dla niego przedstawiono zestawienie powierzchni.

- łączna powierzchnia działek nr **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** – **3816 m^2 ($0,3816 \text{ ha}$)** w tym:
 - powierzchnia terenu U1: 2040 m^2
 - powierzchnia terenu MN1: 1517 m^2
 - powierzchnia terenu KD/L: 124 m^2
 - powierzchnia terenu KD/G: 135 m^2

Zestawienie powierzchni w terenie U1:

- powierzchnia terenu U1 w terenie inwestycji: — **$2040,00 \text{ m}^2$**
- powierzchnia zabudowy: istniejący budynek Domu Kultury : — $519,26 \text{ m}^2$
- powierzchnia zabudowy: istniejący budynek Straży Pożarnej: — $284,46 \text{ m}^2$
- powierzchnia zabudowy: projektowana rozbudowa, przebudowa i nadbudowa Ochotniczej Straży Pożarnej: — **$500,58 \text{ m}^2$**
- powierzchnia zabudowy: istniejąca drewniana altana (do rozbioru): — $29,68 \text{ m}^2$
- powierzchnia zabudowy: istniejąca drewniana altana (do rozbioru): — $4,20 \text{ m}^2$
- powierzchnia zabudowy: istniejąca altana blaszana: — $43,38 \text{ m}^2$
- powierzchnia zabudowy: wszystkie budynki (projektowane zagospodarowanie terenu U1): — **$1019,84 \text{ m}^2$**
- powierzchnia całkowita: projektowana rozbudowa, przebudowa i nadbudowa Ochotniczej Straży Pożarnej: — $719,08 \text{ m}^2$
- powierzchnia całkowita: istniejący budynek Domu Kultury — $519,26 \text{ m}^2$
- pow. całkowita wszystkich budynków (proj. zagospodarowanie terenu): — $1238,34 \text{ m}^2$
- wskaźnik intensywności zabudowy: $1019,84 \text{ m}^2 / 2040,00 \text{ m}^2$ — $0,5$
- wskaźnik powierzchni zabudowy: $1019,84 \text{ m}^2 / 2040,00 \text{ m}^2 \times 100\%$ — $49,99\%$
- powierzchnia utwardzona projektowana (dojścia, dojazdy) — $489,61 \text{ m}^2$

— wskaźnik pow. utwardzonej projektowanej: $489,61 \text{ m}^2 / 2040,00 \text{ m}^2 \times 100\%$	— 24%
— powierzchnia zainwestowana (obiekty kubaturowe, utwardzenie terenu)	— 1518,45 m ²
— wskaźnik pow. zainwestowania: $1518,45 \text{ m}^2 / 2040,00 \text{ m}^2 \times 100\%$	— 74,43%
— powierzchnia terenu biologicznie czynnego (tereny zielone)	— 521,55 m ²
— udział powierzchni biologicznie czynnej: $521,55 \text{ m}^2 / 2040,00 \text{ m}^2 \times 100\%$	— 25,57%

Zgodnie z § 5. pkt 11) MPZP jako „wskaźnik intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy do powierzchni części budowlanej działki;

Zgodnie z § 5. pkt 13) MPZP jako „wskaźnik powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej;

Zgodnie z § 5. pkt 14) MPZP jako „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - w rozumieniu przepisów odrębnych - w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej.

5. INFORMACJE I DANE:

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

Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Batorska I” wynika, że działki nr **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** położone w miejscowości Wola Batorska, gmina Niepołomice - znajdują się w terenach oznaczonych w planie symbolami:

- **U1** - tereny zabudowy usług publicznych;
- **MN1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **KD/L** - tereny dróg publicznych (droga klasy lokalnej);
- **KD/G** - tereny dróg publicznych (droga klasy głównej).

Zgodnie z § 16 MPZP dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1** ustala się: przeznaczenie podstawowe – istniejące i planowane obiekty użyteczności publicznej z zakresu administracji (w tym straży pożarnej), służby zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania, kultury. Jako przeznaczenie dopuszczalne tego terenu określa się m.in. budynki gospodarcze i garaże jeżeli są one niezbędnym uzupełnieniem programu użytkowego obiektów przeznaczenia podstawowego; obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze; zieleń urządzona i nieurządzona.

Projektuje się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę Ochotniczej Straży Pożarnej – w terenie **U1** – zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki teren inwestycji obejmuje obszar **KD/L** oraz **KD/G**, na których znajdują się istniejące dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe.

Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji i sposobu zagospodarowania działki i terenu sąsiedniego. Inwestycja obejmuje funkcję nieuciążliwą oraz nie degraduje zabytkowej substancji. Budynek usytuowany w sposób nie naruszający cech swoistych, dyspozycji przestrzennej, w sposób uporządkowany z zachowaniem linii zabudowy oraz zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Projektowany budynek nawiązuje formą, gabarytem oraz usytuowaniem do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania – budynek 2-kondygnacyjny (parter + piętro), na rzucie połączonych prostokątów, zwarta bryła. Projektowane główne nachylenie dachu 12°, dach dwuspadowy oraz 4° (w konstrukcji drewnianej, z drewna sosnowego) - z osłoniętymi ścianami szczytowymi za pomocą ściany attykowej o linii poziomej. Kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu. Inwestycja nawiązuje do istniejącego budynku Straży Pożarnej oraz Domu Kultury. Projektowana inwestycja nie narusza

walorów krajobrazowych terenu. Budynek usytuowany w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie przekracza 30% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem urządzeń sportu i rekreacji, parkingów i zatok postojowych, zieleni urządzonej i nieurządzonej). Projektuje się nie wydzielone w planie dojścia dojazdu o powierzchni 489,61 m² - co stanowi $489,61 \text{ m}^2 / 2040 \times 100\% = 24\%$

W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów projektuje się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę zgodnie z ustaleniami § 16 MPZP:

- Dach 12° oraz 4° kryty blachą w tonacji ciemnej, antracytowej.

- Wykończenie ścian elewacji tynkiem, kolor jasny - biały, elewacja zharmonizowana z kolorem dachu. Projektuje się ciemniejszy akcent w kolorze antracytowym i czerwonym (nawiązujący do funkcji budynku – Ochotnicza Straż Pożarna) wykonany z aluminium o wysokim standardzie. Obróbki blacharskie w kolorze antracytowym – wykonane z blachy powlekanej o wysokim standardzie.

- Stolarka/ślusarka w kolorze antracytowym.

Zgodnie z MPZP oraz projektem zagospodarowania terenu sporządzonym na kopii mapy do celów projektowych opatrzonej oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji zgodnie z art. 34b ustawy Prawo Budowlane – lokalizacja projektowanego budynku znajduje się poza zasięgiem strefy ochrony konserwatorskiej.

W terenie MN1 znajduje się zgodnie z przeznaczeniem – zgodnie z § 21 MPZP: wolnostojące usługi publiczne (estrada), istniejąca oraz projektowana infrastruktura techniczna, nie wydzielone w planie dojścia, zieleni urządzona i nieurządzona, obiekt małej architektury – kapliczka. Łącznie teren MN1 wynosi 1517m². Łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu inwestycji (z wyłączeniem: istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej; wbudowanych obiektów usługowych oraz wolnostojących usług publicznych; parkingów i zatok postojowych; zieleni urządzonej i nieurządzonej). Wszystkie obiekty znajdujące się na działce spełniają wymogi MPZP.

Projektuje się na fragmencie terenu MN1 nie wydzielone w planie dojście – na poszerzenie dojścia do budynku, pojemnik na gromadzenie odpadów stałych. Na działce projektuje się także przebudowę sieci i przyłączy – wg projektu technicznego.

W terenie KD/L znajduje się istniejący zjazd z drogi gminnej oraz istniejąca infrastruktura techniczna – zgodnie z przeznaczeniem – zgodnie z § 32 MPZP.

W terenie KD/G znajdują się istniejący chodnik, tablice informacyjne, infrastruktura techniczna oraz miejsca parkingowe – zgodnie z przeznaczeniem – zgodnie z § 32 MPZP.

TEREN U1 – tereny zabudowy usług publicznych			
	Wymagania MPZP	Dane projektowe	Ocena zgodności
Przeznaczenie terenu U1	przeznaczenie podstawowe – istniejące i planowane obiekty użyteczności publicznej z zakresu administracji (w tym straży pożarnej), kultury	Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa Ochotniczej Straży Pożarnej	zgodne
Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	max. 50%	49,99 %	zgodne
Udział powierzchni biologicznie czynnej	min. 25 %	25,57%	zgodne
Wysokość zabudowy	do 12,0 m	9,37m	zgodne
Ukształtowanie połaci dachowych	dopuszczenie dachów płaskich przy obowiązku osłonięcia ścian	główne nachylenie dachem dwuspadowym o kącie	

	szczytowych ścianą attykową o linii poziomej	nachylenia 12° oraz 4° ze ścianą attykową o linii poziomej, osłaniającą ściany szczytowe	zgodne
--	---	---	--------

Zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 4 c) MPZP minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych. Zgodnie z MPZP wymagane jest 5 miejsc postojowych dla projektowanej inwestycji. Warunek jest spełniony: istniejące miejsca parkingowe znajdują się wzdłuż działki 1698/2, przy drodze. Osoby przyjeżdżające do OSP korzystają z tych miejsc parkingowych. Dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych – nie dotyczy, w budynku nie będzie zatrudnionych osób.

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:

Teren, na którym projektowany jest obiekt budowlany nie jest wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie znajdują się na nim obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - wynika to z MPZP Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Batorska I”.

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

Działki nie znajdują się w granicach terenu górniczego, nie podlegają wpływom eksploatacji górniczej. Nie występują zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i jego otoczenia.

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:

Projektowana inwestycja nie zalicza się do **mogących w znaczący sposób oddziaływać na środowisko**, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). Zgodnie z art. 71 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 247) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia i jest wymagana w przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Projektowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, zatem nie jest wymagane uzyskanie **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia** zgodnie z w/w Ustawą.

- Projektowany obiekt nie stwarza ryzyka skażenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz gruntu, jako że ścieki sanitarne są odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej.
- Inwestycja nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby, uciążliwości powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie. Nie przewiduje się powstania takich zagrożeń w przyszłości, pod warunkiem użytkowania obiektów zgodnie z przeznaczeniem.
- Rodzaj i zasięg uciążliwości projektowanej inwestycji spowodowany przez **hałas** zamyka się w całości w granicach działek Inwestora **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** położone w miejscowości Wola Batorska, gmina Niepołomice.
- Wielkość oddziaływania inwestycji na otoczenie nie przekracza parametrów dopuszczalnych przepisami odrębnymi i normami.
- Inwestycja nie znajduje się w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar chroniony Natura 2000 znajduje się w odległości 1,53 km (Puszcza Niepołomska PLB 120002).
- W obszarze inwestycji działki nie są zadrzewione, inwestycja nie wymaga wycinki drzew.
- Inwestycja nie znajduje się w terenach zalewowych – nie leży w terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią - na podstawie map zagrożenia powodziowego ISOK.

- Inwestycja nie leży w terenach osuwiskowych – na podstawie map Państwowego Instytutu Geologicznego – SOPO (System Ochrony Przeciwośuwiskowej).
- Inwestycja zaprojektowana zgodnie z art. 33. ust. 1. Ustawy o ochronie przyrody z dn. 16.04.2004.

6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI:

- Projektowany obiekt nie powoduje ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu działek sąsiednich wynikających z bezpieczeństwa pożarowego. Projektowana inwestycja nie narusza przepisów bezpieczeństwa pożarowego (Dział IV – bezpieczeństwo pożarowe – WT).
- Zgodnie z **§271 ust. 1 WT** odległość między zewnętrznymi ścianami NRO budynków ZL, a budynkiem: ZL, IN, PM $Q \leq 1000 \text{ MJ/m}^2$ powinna wynosić min. 8m, a budynkiem PM $1000 \text{ MJ/m}^2 < Q \leq 4000 \text{ MJ/m}^2$ winna wynosić min. 15m. W sąsiedztwie znajdują się istniejące budynki - najbliższy budynek mieszkalny jednorodzinny murowany na dz. **1697/1** w projektowanej odległości **15,19 m** – zgodnie z §271 ust. 1 WT. Istniejąca lokalizacja budynku Ochotniczej Straży Pożarnej znajduje się w odległości 14,75 m od istniejącego budynku mieszkalnego na dz. 1697/1.
- Zgodnie z **§ 3 Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124 poz. 1030)** projektuje się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę Ochotniczej Straży Pożarnej, dla którego woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru jest zapewniana przez istniejący hydrant przeciwpożarowy zlokalizowany w odległości 11,95 m od przedmiotowego budynku - w związku z czym nie projektuje się urządzeń przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
- Zgodnie z **§12 w/w Rozporządzenia** - dla budynku użyteczności publicznej niskiego, zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi ZLIII oraz PM, o gęstości obciążenia ogniowego poniżej 500 MJ/m^2 - nie ma obowiązku ustalania przebiegu drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającej dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku.

7. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH:

Ochrona interesów osób trzecich:

- Inwestycja jest projektowana i powinna być realizowana tak, by nie powodowała utrudnień ani ograniczeń dla osób trzecich, a w szczególności nie utrudniała dostępu do drogi publicznej, nie pozbawiła możliwości korzystania z mediów (wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i ciepłej itp.), odbioru nieczystości płynnych i stałych oraz dostępu do środków łączności.
- Projektowany budynek nie pozbawia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich, a jego użytkowanie nie spowoduje nadmiernego hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby.
- **Przedłożony projekt budowlany został pozytywnie zaopiniowany przez uprawnionego rzeczoznawcę pod względem higieniczno-sanitarnym.**
- **Przedłożony projekt budowlany został pozytywnie zaopiniowany przez uprawnionego rzeczoznawcę do zabezpieczeń przeciwpożarowych.**

8. INFORMACJĘ O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU:

- Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji zamyka się w granicach działek Inwestora **1698/1, 1698/2, 1700/1, 1700/4** położonych w miejscowości Wola Batorska, gmina Niepołomice.
- Projektowany obiekt usytuowany jest zgodnie z przepisami **§12 WT**. Najbliższe odległości: od strony północnej projektuje się budynek w odległości 4,31 m od granicy z działką nr **1697/11** (działka budowlana, zabudowana, istniejąca odległość). Odległość ścian zewnętrznych tego budynku od granic sąsiednich działek budowlanych wynosi **więcej niż 4,00 m** (ściany z oknami i drzwiami) – zgodnie z **§12 ust. 1 WT**.

- Zapewnione jest naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, spełniony jest wymóg określający wysokość przesłaniania. Zaprojektowano budynek, które spełniają wymogi Prawa Budowlanego i **§13 WT**. Odległość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi od innych obiektów umożliwia naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.
- Planowana inwestycja nie spowoduje, zarówno w fazie realizacji, jak i w całym okresie eksploatacji, zagrożenia dla zdrowia i życia osób trzecich w zakresie nadmiernej uciążliwości dla otoczenia wywołanej emisją hałasu, wibracji, zanieczyszczeń, promieniowaniem jonizującym, polem elektromagnetycznym, zawilgoceniem, korozją biologiczną, gazami, pyłami, parami, substancjami toksycznymi, materiałami wybuchowymi, elementami lub substancjami brudzącymi, środkami biologicznie zakaźnymi itp.
- Projektowane budynki nie będą źródłem ponadnormatywnego hałasu według wymagań *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (z późniejszymi zmianami)* i w tym zakresie nie ograniczają zagospodarowania, zabudowy lub użytkowania nieruchomości sąsiednich.