



KATEGORIA OBIEKTU XVIII

## ZAGOSPODAROWANIE TERENU

**NAZWA INWESTYCJI:** PROJEKT HALI MAGAZYNOWEJ PRZY ISTNIEJĄCYM  
BUDYNKU PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWYM

**LOKALIZACJA:** UL. WARSZAWSKA 153, 43-300 BIELSKO-BIAŁA  
DZ. NR 125/96, 125/97  
OBRĘB STARE BIELSKO

**INWESTOR:** ALUPROF S.A.  
UL. WARSZAWSKA 153  
43-300 BIELSKO-BIAŁA

**GŁÓWNY PROJEKTANT:** MGR INŻ. ARCH. MACIEJ ZUBER  
UPR.BUD. SŁOKK/05/09 DO PROJEKTOWANIA  
BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

**PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY:** MGR INŻ. ARCH. MARTA ZUBER  
UPR.BUD. 6/SŁOKK/2017 DO PROJEKTOWANIA  
BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

**ASYSTENT PROJEKTANTA:** MGR INŻ. ARCH. AGATA ZYCH-WCISŁO

BIELSKO-BIAŁA, 28.03.2018r.

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

<b>I.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>str.</b>
Z.01.	UPRAWNIENIA GŁÓWNEGO PROJEKTANTA.....	str.
Z.02.	ZAŚWIADCZENIE O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY GŁÓWNEGO PROJEKTANTA.....	str.
Z.03.	UPRAWNIENIA SPRAWDZAJĄCEGO PROJEKTANTA.....	str.
Z.04.	ZAŚWIADCZENIE O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY SPRAWDZAJĄCEGO PROJEKTANTA.....	str.
Z.05.	OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO O WYKONANIU.....	str.
Z.06.	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW.....	str.
Z.07.	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY .....	str.
Z.08.	DECYZJA WYGASZAJĄCA WYDANE POZWOLENIE NA BUDOWĘ BUDYNKU BIUROWEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM NA DZIAŁKACH 125/97 .....	str.
Z.09.	UZGODNIENIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU - POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA .....	str.
Z.10.	UZGODNIENIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU - ORANGE S.A.....	str.
Z.11.	UZGODNIENIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU - AQUA S.A.....	str.
Z.12.	UZGODNIENIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU - PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNALNE THERMA SP.Z O.O.....	str.
Z.13.	UZGODNIENIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU - REJONOWY ZWIĄZEK SPÓŁEK WODNYCH .....	str.
Z.14.	UZGODNIENIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU - MIEJSKI ZARZĄD DRÓG.....	str.
Z.15.	UZGODNIENIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU - TAURON DYSTRYBUCJA.....	str.
Z.16.	WARUNKI TECHNICZNE PRZEBUDOWY SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ.....	str.
Z.17.	OPINIA GEOTECHNICZNA Z DOKUMENTACJĄ BADAŃ PODŁOŻA GRUNTOWEGO .....	str.
<b>II.</b>	<b>CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....</b>	<b>str.</b>
-	PODSTAWA OPRACOWANIA.....	str.
1.	PRZEDMIOT INWESTYCJI.....	str.
2.	ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE .....	str.
3.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE.....	str.
4.	BILANS TERENU .....	str.
5-9.	POZOSTAŁE INFORMACJE O PROJEKTOWANYM BUDYNKU .....	str.
10.	UWAGI DO PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	str.
<b>III.</b>	<b>CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....</b>	<b>str.</b>
-	MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH.....	str.
Z01.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU - SKALA 1:1000.....	str.

## I. ZAŁĄCZNIKI

## **II. CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **■ PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Zlecenie oraz wytyczne Inwestora;
- Decyzja o warunkach zabudowy nr UA.6730.561.2017.UM-GW wydana przez Prezydenta Miasta Bielsko-Białą w dniu 04.12.2017r.;
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1422);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1332);
- Dokumentacja archiwalna istniejącej sąsiedniej zabudowy;
- Aktualny podkład sytuacyjno-wysokościowy sporządzony przez uprawnionego geodetę;
- Opinia geotechniczna z dokumentacją badań podłoża gruntowego;
- Uzgodnienia lokalizacyjne oraz konsultacje pod względem zgodności PPOŻ i higien.-sanit;
- Wizja w terenie.

#### **1. Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem opracowania jest przygotowanie dokumentacji projektowej na potrzeby budowy hali magazynowej przy istniejącym budynku produkcyjno-magazynowym.

Niniejszą dokumentację należy rozpatrywać łącznie z projektami pozostałych branż.

Kategoria obiektu budowlanego: XVIII.

#### **2. Lokalizacja inwestycji**

Istniejący obiekt znajduje się w Bielsku-Białej, przy ul. Warszawskiej 153, na parcelach gruntowych nr 125/96 oraz 125/97, obręb Stare Bielsko. Obszar przedsięwzięcia znajduje się w obrębie terenów przemysłowo-usługowych, które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o warunkach zabudowy, stanowiąca załącznik do niniejszego opracowania.

Teren na którym znajduje się planowana inwestycja przylega do pasa drogowego dwujezdniowej ul. Warszawskiej i jest położony w podmiejskiej strefie przemysłowej, na terenie której zlokalizowane są głównie funkcje produkcyjne, magazynowe, obsługi komunikacji, różnego typu usługi oraz towarzyszące tym funkcjom biura oraz wielko powierzchniowy obiekt handlowy „Sarni Stok”. Zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej hali, na działkach stanowiących w całości własność Inwestora tj. ALUPROF S.A., to obiekty przemysłowo-magazynowe oraz biurowo-socjalne.

Wjazd na działkę znajduje się od strony północnej, z ulicy Okrężnej.

#### **3. Istniejące zagospodarowanie terenu**

- W chwili obecnej teren objęty opracowaniem funkcjonuje jako czynny zakład produkcyjny wraz z budynkami biurowymi firmy Aluprof S.A. Na terenie inwestycji znajdują się obiekty przemysłowo-magazynowe wraz z częściami biurowo-socjalnymi, budynek biurowy oraz niski jednokondygnacyjny pawilon usługowy przeznaczony do wyburzenia. Planowana hala magazynowa stanowić ma uzupełnienie istniejącej zabudowy;

- Wykaz obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie:
  - A – budynek biurowo-socjalny,
  - B – hala produkcyjno-magazynowa,
  - C – lakiernia wraz z budynkiem socjalno-biurowym,
  - D – magazyn surowców.
- Teren jest w pełni zagospodarowany, na terenie na którym zlokalizowana jest projektowana hala znajduje się utwardzony plac składowy oraz budynek pawilonu usługowego przeznaczony do wyburzenia;
- Na terenie znajdują się sieci uzbrojenia terenu wraz z układem zewnętrznych hydrantów pożarowych przeznaczonych dla obsługi przeciwpożarowej istniejących budynków;
- Na terenie inwestycji zlokalizowane są zieleńce i trawniki z zielenią niską.

#### 4. Projektowane zagospodarowanie terenu

Projektowany budynek ma formę graniastosłupa na planie litery „L” o wymiarach maksymalnych: 87,65 x 61,09 m i wysokości 15,0 m. Obiekt ten stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Wejścia i wjazdy do budynku zaprojektowano w poziomie parteru, dwie bramy wjazdowe o wymiarach 5,0 x 5,0 m i dwie pary drzwi stalowych od strony wschodniej oraz jedna brama wjazdowa o wymiarach 5,0 x 5,0 m oraz jedna para drzwi stalowych od strony południowej.

##### a) Projektowane obiekty

M – projektowana jednokondygnacyjna hala magazynowa stanowiąca uzupełnienie istniejącej zabudowy.

##### b) Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny zostaje nieznacznie zmieniony. Projektowana hala korzystać będzie z istniejącego układu wewnętrznych zakładowych dróg. Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest przez istniejący zjazd z ul. Okrężnej.

Ilość miejsc na terenie zakładu, w związku z planowaną inwestycją została zredukowana o 2 miejsca postojowe. Zlikwidowane miejsca postojowe służyły obsłudze wyburzanego dzierżawionego przez zewnętrzną firmę pawilonu usługowego. Zatem zakład Aluprof zyskuje 12 miejsc postojowych przynależnych do ww pawilonu.

W związku z planowaną inwestycją wielkość zatrudnienia nie ulega zmianie, ilość miejsc postojowych obsługujących zakład Aluprof nie została zmniejszona, do dyspozycji zakładu zostało dodanych 12 mp.

##### c) Ukształtowanie terenu

Powierzchnia działki nie posiada znacznych różnic terenu. Rzędna projektowanego budynku  $\pm 0,00 = 310,95$  m n.p.m. W obrębie nowoprojektowanego obiektu planuje się dostosowanie ukształtowania terenu do ukształtowania terenów przylegających do projektowanej inwestycji. Planuje się utwardzenie terenu w obrębie dojazdów i wejść do projektowanej hali oraz utworzenie terenów z nawierzchnią biologicznie czynną wokół projektowanego obiektu, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (rys. Z01).

##### d) Ukształtowanie zieleni.

Powierzchnia biologicznie czynna pozostaje bez zmian. Planuje się uporządkowanie terenów zielonych. Wg decyzji o warunkach zabudowy, nie ustalono wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ teren planowanej inwestycji stanowi głównie utwardzony plac przy istniejącej hali produkcyjnej.

e) Odprowadzenie wód opadowych.

Projektuje się podciśnieniowe odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych projektowanego obiektu do istniejącej kanalizacji deszczowej.

f) Przyłącza / instalacje zewnętrzne

Zaopatrzenie w media projektowanej hali magazynowej:

Sposób zaopatrzenia w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej,

Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną i środki łączności: z istniejących sieci, z własnych urządzeń nn w ramach posiadanej mocy przyłączeniowej wynoszącej 2x1750 kW.

Sposób zaopatrzenia w energię cieplną: z własnej infrastruktury w ramach posiadanych możliwości przyłączeniowych;

Szczegółowe informacje dotyczące przebiegu instalacji zewnętrznych w projektach branżowych stanowiących załącznik do niniejszej dokumentacji.

## 5. Zgodność projektu z decyzją o WZiZT

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr UA.6730.561.2017.UM-GW

1) Rodzaj inwestycji (funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu) :

Ustala się funkcję podstawową zabudowy: produkcyjną, z funkcją towarzyszącą: magazynową, biurowo-socjalną, techniczną. Zagospodarowanie terenu w drogi wewnętrzne, dojścia piesze i dojazdy, place manewrowe i składowe, miejsca postojowe, elementy małej architektury, infrastrukturę techniczną, zieleń.

**WARUNEK SPEŁNIONY – projektowana hala zakłada wyżej wymienione funkcje, główna funkcja magazynowa.**

2) Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

2.1. ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- a) Linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 52,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Warszawskiej, zgodnie z załącznikiem graficznym – **WARUNEK SPEŁNIONY – budynek nie przekracza wyznaczonej linii**
- b) Wielkość powierzchni nowej zabudowy – nie powinna być większa niż 3 500 m<sup>2</sup> – **WARUNEK SPEŁNIONY – powierzchnia zabudowy wynosi 3 492,27 m<sup>2</sup>**
- c) Udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się, ponieważ teren planowanej inwestycji stanowi głównie utwardzony plac przy istniejącej hali produkcyjnej – **WARUNEK SPEŁNIONY**
- d) Wysokość zabudowy – od 7,0 do 15,0 m – **WARUNEK SPEŁNIONY – wysokość projektowanego budynku wynosi 15,0 m**
- e) Szerokość elewacji od strony frontu działki – nie ustala się, ponieważ planowana hala planowana jest jako uzupełnienie hal istniejących – **WARUNEK SPEŁNIONY**
- f) Geometria dachu – dach płaski o nachyleniu technologicznym – **WARUNEK SPEŁNIONY – dach płaski o nachyleniu technologicznym 2-5° z attyką**

## 2.6. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) Sposób zaopatrzenia w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej – **WARUNEK SPEŁNIONY – projektuje się zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej**
- b) Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną i środki łączności: z istniejących sieci – **WARUNEK SPEŁNIONY – projektuje się zaopatrzenie w z istniejących sieci, z własnych urządzeń nn w ramach posiadanej mocy przyłączeniowej wynoszącej 2x1750 kW.**
- c) Sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub źródło własne w sposób nie powodujący uciążliwości dla środowiska – **WARUNEK SPEŁNIONY – projektuje się zaopatrzenie w energię ciepłą z własnej infrastruktury w ramach posiadanych możliwości przyłączeniowych**
- d) Sposób odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącej kanalizacji sanitarnej – **WARUNEK SPEŁNIONY – projektuje się podłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.**
- e) Sposób odprowadzania wód deszczowych: do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej – **WARUNEK SPEŁNIONY – projektuje się podciśnieniowe odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych projektowanego obiektu do istniejącej kanalizacji deszczowej.**
- f) Sposób gospodarowania odpadami: wywóz poprzez koncesjonowany zakład zgodnie z miejskim programem gospodarki odpadami – **WARUNEK SPEŁNIONY – odpady składowane w kontenerach znajdujących się na istniejącym placu gospodarczym na terenie zakładu produkcyjnego Aluprof oraz będą okresowo odbierane (opróżniane) przez wyspecjalizowane firmy.**
- g) Wymagana ilość miejsc postojowych: nie mniej niż 0,7 licząc na każdą osobę zatrudnioną na najliczniejszej zmianie, należy urządzić na terenie we władaniu wnioskodawcy – **WARUNEK SPEŁNIONY – wielkość zatrudnienia w zakładzie nie ulega zmianie oraz ilość miejsc postojowych na terenie bez zmian.**
- h) Dostęp do drogi publicznej: bezpośredni z ul. Okrężnej (droga kategorii gminnej) poprzez istniejący zjazd i dojazdy wewnętrzne (zakładowe). Obsługę komunikacyjną należy prowadzić zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu na ul. Okrężnej i do niej przyległych – **WARUNEK SPEŁNIONY – dojazd do projektowanej hali zapewniony przez istniejący zjazd z ul. Okrężnej i drogi wewnętrzne (do niniejszej dokumentacji załącza się zgodę zarządcy drogi – ZDM).**

## 6. Bilans terenu (zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki):

		ZGODNOŚĆ Z WARUNKAMI ZABUDOWY
POW. DZIAŁKI 125/96 i 125/97	85 560,00 m <sup>2</sup>	
POW. TERENU OPRACOWANIA	5 157,80 m <sup>2</sup>	
POW. ZABUDOWY	3 492,27 m <sup>2</sup>	Wg MPZP max 3500 m <sup>2</sup>
ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH	Bez zmian – wielkość zatrudnienia bez zmian	Wg MPZP 0,7/1os
ILOŚĆ KONDYGNACJI	1	

7. **Dane dotyczące wpisu do rejestru zabytków oraz podleganiu ochronie konserwatorskiej**
  - wpis do rejestru zabytków - nie dotyczy
  - podleganie ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nie dotyczy
8. **Wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego - nie dotyczy.** Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego.
9. **Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia w zakresie zgodnym z odrębnymi przepisami.**

Budynek zaprojektowano z materiałów niestanowiących zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników oraz sąsiedztwa. Wszystkie zastosowane materiały powinny posiadać certyfikat zgodności ze świadectwem dopuszczenia do stosowania w budownictwie i świadectwo PZH .
10. **Przedmiotowa inwestycja nie jest obiektem o wysokim stopniu skomplikowania wymagającym podania dodatkowych informacji.**
11. **Powierzchnia zabudowy zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 wynosi ok. 3 492,27 m<sup>2</sup>.**
12. **UWAGI DO PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
  - Przedmiotowy teren – obszar opracowania nie podlega ochronie na podstawie przepisów szczegółowych;
  - Ochrona przed hałasem – charakter funkcji budynku nie powoduje konieczności wykonywania zabezpieczeń przed uciążliwym hałasem;
  - Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany. Nie ogranicza dopływu światła dziennego, nie zaciemnia terenów poza granicą działki Inwestora oraz nie powoduje ograniczeń w sposobie użytkowania lub zagospodarowania. Przedmiotowy budynek nie generuje nadmiernego, nieprzyjemnych zapachów i nie wpływa na zwiększenie zanieczyszczenia powietrza. Nie wpływa w żaden sposób negatywnie na otoczenie. Projektowana inwestycja nie generuje zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia jej użytkowników, a także ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. Ustalenia obszaru oddziaływania dokonano w oparciu o następujące przepisy prawa: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1422); Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 r. (tekst jednolity Dz. U. 2016, poz.71); Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r.( Dz. U. 2010 nr 109 poz. 79) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401); Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 290);



### **III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA**