

Projekt zagospodarowania terenu

Opublikowano [11 sierpnia 2014](#), autor: [MG Projekt](#)



Dlaczego projekt zagospodarowania działki jest tak ważny w dokumentacji projektowej? Dokument ten, wraz z częścią opisową jest wymagany przez [prawo budowlane](#) elementem dokumentacji projektowej. Dotyczy to zarówno projektów indywidualnych, jak i projektów domów typowych. Wykonywany musi być do każdego rodzaju budynku, czy zabudowy, lub innych obiektów budowlanych. Przy projekcie indywidualnym jest jakby naturalną jego konsekwencją, zaś przy zakupie [projektu domu](#) gotowego z wybranej pracowni, należy wykonać go jako uzupełnienie w formie [adaptacji budynku na działkę](#). Może być wykonany przez autora projektu budowlanego, ale nie jest to wymagane przez urząd - może go zrobić każdy inny [architekt](#), posiadający stosowne uprawnienia budowlane.

Na podstawie projektu zagospodarowania, który jest integralną częścią projektu budowlanego występujemy z wnioskiem o pozwolenie na budowę, a następnie po weryfikacji dokumentacji projektowej otrzymujemy decyzję. Dobrze sporządzony plan zagospodarowania terenu, nie tylko określa usytuowanie budynku zgodnie z przepisami na działce, ale również zawiera inne istotne elementy zagospodarowania.

Jak przygotować plan zagospodarowania działki?

Do realizacji planu zagospodarowania działki potrzebna jest aktualna mapa geodezyjna, przygotowana przez uprawnionego geodetę. Często okazuje się, iż nie wystarczy pobrać z

archiwum zasobów geodezyjnych kopii mapy zasadniczej, gdyż stan faktyczny parceli nie pokrywa się z tak zwaną ewidencją gruntu. Geodeta powinien osobiście wybrać się na teren działki i sprawdzić rzędne terenu z podanymi na mapie, a w szczególności sprawdzić, czy granice własności posesji, pokrywają się z zaznaczonymi ogrodzeniami, lub wykreślonymi granicami działek. Dodatkowo musi zweryfikować poszczególne elementy uzbrojenia terenu, oraz istniejące elementy zabudowy i obiekty na działce, oraz w najbliższym sąsiedztwie.

Co musi znaleźć się na planie zagospodarowania?

Projekt zagospodarowania terenu najczęściej przygotowuje się na zaktualizowanej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, lub 1:000 dla budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych, oraz innych małogabarytowych. W przypadku dużych obiektów zagospodarowanie działki, można wykonać w mniejszej skali, pozwalającej na pokazanie całego zespołu zabudowy. Na mapie architekt zaznacza obrys budynku, oraz podaje jego główne wymiary, jak również zaznacza poszczególne odległości w stosunku do istniejącej zabudowy, czy granic działek sąsiednich. Ustala rzędną parteru domu, czyli określa na jakim poziomie względem istniejących rzędnych terenu będzie usytuowany budynek.



Badania geologiczne

Dobrze jest również wykonać obowiązkowe badania gruntu, czyli badania geologiczne i na podstawie opinii geotechnicznej określić możliwość posadowienia budynku. [Projektant](#) ponadto wyznacza lokalizację wjazdu i wejścia na działkę, oraz miejsca gdzie powinny znaleźć się:

- śmietnik, lub pojemniki na odpady stałe,
- zbiornik na nieczystości ciekłe, czyli szambo szczelne, lub przydomowa oczyszczalnia ścieków,
- dojścia i dojazd do domu,
- miejsca postojowe dla samochodów,
- ogrodzenie,
- usytuowanie małej [architektury](#),
- trasy projektowanych przyłączy dla poszczególnych mediów.

Usytuowanie domu względem stron świata

Istotnym elementem projektu zagospodarowania terenu jest orientacja względem stron świata, co oznacza że budynek powinien być tak usytuowany na działce, aby jego pomieszczenia i elementy (np. taras) były odpowiednio doświetlone i położone na właściwej stronie działki. Prawidłowy układ domu na działce względem stron świata zapewni mieszkańcom wygodne i odpowiednie warunki. Zazwyczaj front domu, wraz z dojazdem znajduje się od strony północnej, lub wschodniej, ale zdarza się też i inaczej. Wówczas [dom](#) należy tak postawić, aby zminimalizować niedogodną orientację na działce poprzez na przykład układ w odbiciu lustrzanym, lub odwrócenie rzutu domu z wejściem, czy z wjazdem z boku.

Projekt zagospodarowania terenu - rozporządzenia

Usytuowanie domu na działce musi uwzględniać przepisy ustawy Prawo Budowlane, oraz spełniać warunki zawarte w innych, powszechnie obowiązujących przepisach szczegółowych. Do takich przepisów zaliczamy rozporządzenia ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie musimy zastosować zapisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku na danym terenie powinniśmy wystąpić o warunki zabudowy dla działki. Inne przepisy nas obowiązujące to na przykład ustawy:

- ochronie środowiska,
- ochronie gruntów (działka na terenach rolniczych – wymagane wyłączenie z produkcji rolnej terenu pod zabudowę),
- ochronie lasów (działka na terenach leśnych – wymagane wyłączenie z produkcji leśnej terenu pod zabudowę),
- drogach publicznych,
- ochronie przeciwpożarowej,
- ochronie krajobrazu,
- ochronie zabytków,
- urbanistyce i inne.

Zbiór przepisów pozwoli na określenie, a tym samym zachowanie minimalnych odległości wymaganych, takich jak odległość od:

- sąsiednich działek,
- sąsiedniej zabudowy z uwzględnieniem ewentualnego zacieniania,
- linii rozgraniczających drogi, lub granic działek,
- strefy lasu,
- zbiorników wodnych,
- urządzeń i obiektów uciążliwych w tym: śmietnika, pokrywy szamba, miejsc postojowych, czy parkingów, podziemnych sieci,
- napowietrznych linii wysokiego, czy średniego napięcia.



Czym jest linia zabudowy?

Istotnym elementem zagospodarowania terenu jest również obowiązująca linia zabudowy, która określa, iż ścianę domu należy wybudować dokładnie w tej linii, lub nieprzekraczalna linia zabudowy, która wyznacza minimalną odległość domu od krawędzi drogi i której na danym terenie nie można przekraczać. We wspomnianym planie miejscowym, lub warunkach zabudowy może określona być również strefa całkowitego zakazu zabudowy, lub strefa ograniczonej powierzchni pod zabudowę i wówczas określony procent działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną. Podawane są tu również minimalne, lub maksymalne wskaźniki zabudowy, lub współczynniki zabudowy. Przepisy lokalne (miejscowy plan zagospodarowania, lub warunki zabudowy) określają również podstawowe parametry zabudowy:

- jej wielkość;
- wysokość na przykład od poziomu istniejącego, lub projektowanego terenu;

- rodzaj pokrycia dachowego, wraz z dopuszczalnym kątem nachylenia dachu;
- rodzaje materiałów użytych do [budowy](#) i ich kolorystykę;
- ilość kondygnacji naziemnym i na przykład zakaz, lub możliwość wybudowania piwnic;
- rodzaj zabudowy - mieszkalna lub z usługą wbudowaną, albo wolnostojąca, z towarzyszącą częścią gospodarczą;
- sposób zabudowy - wolnostojąca, bliźniacza, szeregową, a na terenach rolniczych siedliskową.

Co dobrze jest uwzględnić w projekcie zagospodarowania działki?

W projekcie zagospodarowania terenu, oprócz uwzględnienia zadanych warunków zabudowy oraz określenia minimalnych odległości, powinno się uwzględnić usytuowanie domu w taki sposób, aby teren wokół niego spełniał wszelkie oczekiwania domowników. Dom postawiony na samym środku działki, może zaburzyć poszczególne strefy [ogrodu](#). Dlatego też biorąc pod uwagę strony świata, dom należy lokalizować tak na działce tak, aby większa część ogrodu była dobrze nasłoneczniona. Budynek powinno się odsunąć od ruchliwej drogi, lub od zabudowy sąsiedniej, co poprawi komfort i wygodę mieszkańców. W przypadku niedużej, lub wąskiej działki, kiedy nie ma zbyt dużo miejsca można zaprojektować zielen izolacyjną wzdłuż ogrodzenia, która skutecznie ochroni przed wpływem niekorzystnych czynników. Na działce pustej, czyli bez zadrzewień i zasadzeń, warto w projekcie zagospodarowania przewidzieć roślinność i zielen użytkowo – estetyczną. W przypadku działki zadrzewionej, warto wykonać inwentaryzację istniejącej zieleni, z zaznaczeniem ewentualnej częściowej wycinki, kolidującej z planowaną budową. Wówczas należy zwrócić się z wnioskiem o pozwolenie na wycinkę do wydziału środowiska, bowiem w przeciwnym razie grozić może to poważnymi komplikacjami, a nawet grzywną.

Więcej na: [Projekt zagospodarowania terenu](#) | [Blog Budowlany MG Projekt](#)

Projekty domów MGProjekt

Follow us: [@mgprojekt on Twitter](#) | [mgprojekt on Facebook](#)