

# OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

## 1. Podstawa opracowania

1.1 Uchwała nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu. Mapa do celów projektowych w skali 1: 500, opracowana przez geodetę uprawnionego.

1.2 Mapa do celów projektowych w skali 1:500.

1.3 Zlecenie Inwestora.

1.4 Obowiązujące przepisy prawne.

## 2. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku zaplecza sportowego zlokalizowanego na działce nr ewid. 160/5 w Świeciu, na terenie kompleksu oświatowo - sportowo - rekreacyjnego, przy Szkole Podstawowej Nr 8. W ramach inwestycji przewiduje się rozbiórkę istniejącego budynku zaplecza sportowego i w jego miejsce wybudowanie nowego obiektu, o układzie funkcjonalnym dostosowanym do wymagań Inwestora. Część sportowa obiektu, pozostaje bez zmian.

## 3. Istniejący stan zagospodarowania działki

### 3.1 Obiekty budowlane:

- budynek szkoły podstawowej,
- budynek zaplecza sportowego, przewidziany do rozbiórki,
- boisko sportowe wielofunkcyjne,
- dwa boiska typu Orlik,
- dwa place zabaw przewidziane do modernizacji, realizowane wg procedury zgłoszenia robót budowlanych.

### 3.2 Infrastruktura techniczna:

- sieć i przyłącze wodociągowe,
- sieć i przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- sieć i przyłącze kanalizacji deszczowej,
- sieć i przyłącze energii elektrycznej,
- sieć ciepłownicza,
- sieć i przyłącze telekomunikacyjne,
- istniejący zjazd z utwardzeniem terenu.

### 3.3 Obsługa komunikacyjna

Działka posiada dostęp do drogi utwardzonej.

## 4. Projektowane zagospodarowanie działki

### 4.1 Obiekty i urządzenia budowlane

Budynek zaplecza sportowego - obiekt oznaczony w projekcie zagospodarowania nr 1. Lokalizacja wg części graficznej opracowania.

### 4.2 Zaopatrzenie w media

- a) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącza wodociągowego.
- b) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej zewnętrznej kanalizacji sanitarnej.
- c) Odprowadzenie wód deszczowych z dachu i powierzchni utwardzonych, do istniejącej kanalizacji deszczowej.
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii zasilającej, zalicznikowo.

### 4.3 Układ komunikacyjny - utwardzenie terenu

Dojście i dojazd do budynku istniejące wykonane z kostki betonowej.

### 4.4 Obsługa komunikacyjna

Zjazd indywidualny na teren planowanej inwestycji z drogi utwardzonej, istniejący na dotychczasowych warunkach.

### 4.5 Stanowiska postojowe

Istniejące. Nie dotyczy.

### 4.6 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

#### Branża elektryczna:

- istniejąca linia zasilająca
- projektowana instalacja oświetlenia zewnętrznego - lampy parkowe 6 szt., zalicznikowo z projektowanej RG.
- istniejące złącze kablowe do przesunięcia.
- istniejące kable telekomunikacyjne, będące w kolizji z budynkiem, należy zabezpieczyć poprzez zamontowanie 2 rur osłonowych dwudzielnych  $\varnothing 160$  (zgodnie z uzgodnieniem z Orange Polska)

#### Branża sanitarna:

- istniejące przyłącze i zewnętrzna instalacja wodociągowa
- projektowana zewnętrzna instalacja wodociągowa zasilająca urządzenie zabawowe „Fabryka wody” włączona zalicznikowo w istniejącej studni wodomierzowej.
- istniejąca zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej
- istniejąca zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej

### 4.7 Miejsce gromadzenia odpadów stałych

Miejsce ustawienia pojemników do czasowego gromadzenia odpadków istniejące. Odpadki wywożone okresowo przez koncesjonowaną firmę.

### 4.8 Zestawienie powierzchni

Przeznaczenie terenu	Pow. terenu z podziałem na funkcję i klasę bonitacyjną		Pow. łącznie	Wskaźnik
	Klasa	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[%]
Powierzchnia działki	Bi	21 288	21 288	100,00
Powierzchnia terenu objętego opracowaniem		4 190	4 190	19,68
Powierzchnia zabudowy (istniejąca i projektowana)		3 784	3 784	17,77
Utwardzenie terenu, w tym:			4054	22,71
- schody i tarasy:		40,00		
- dojścia, dojazdy:		4014,00		
Powierzchnie placów zabaw		1 160,40	1 160,40	5,45
Powierzchnie boisk		4 698,70	4 698,70	22,07
Teren biologicznie czynny		7 590,90	7 590,90	35,66

## 5. Dane formalno - prawne

#### Dane ewidencyjne:

Jednostka ewidencyjna - 041409\_4, Świecie-Miasto

Obręb ewidencyjny - 041409\_4.0001, Świecie

Działka nr ewidencyjny: 160/5

## 6. Dane informacyjne

### 6.1 Analiza zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### a) Rodzaj i funkcja zabudowy

Projektowana inwestycja znajduje się na w jednostce F 25 UO-WZ, na terenie przeznaczonym pod funkcję oświaty → **warunek spełniony**

## b) Ustalenia szczegółowe; warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

Warunek	Wymagania MPZP	Dane z projektu	Uwagi
Lokalizacja zabudowy	- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym	- budynek zlokalizowany poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy	warunek spełniony
Wysokość zabudowy	- nowa zabudowa winna nawiązywać do istniejącego budynku	- wysokość budynku 3,85 m - budynek jednokondygnacyjny	warunek spełniony
Geometria dachu	- nowa zabudowa winna nawiązywać do istniejącego budynku	- dach płaski o nachyleniu połaci dachowych 1,0° - nawiązanie do istniejącej sąsiedniej zabudowy (stropodachy)	warunek spełniony
Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	- maksymalnie 50% powierzchni działki	- 17,77% pow. działki	warunek spełniony
Udział powierzchni biologicznie czynnej	- minimum 30% powierzchni działki	- 35,66% pow. działki	warunek spełniony

## 6.2 Dane informacyjne w zakresie ochrony terenu inwestycji

Teren nie znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

## 6.3 Wpływ eksploatacji górniczej

Działka objęta projektowaną inwestycją nie znajduje się w obszarze wpływu eksploatacji górniczej.

## 6.4 Dane o charakterze, cechach zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Projektowane zamierzenie budowlane z uwagi na przyjęte rozwiązania projektowe oraz założoną funkcję nie zagraża środowisku oraz higienie i zdrowiu użytkowników.

## 7. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Projektowany budynek zakwalifikowano jako ZLIII, zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA, z dnia 24.07.2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., poz. 1030), woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru została zapewniona z istniejącej sieci wodociągowej.

## 8. Inne dane

Zamierzenie budowlane nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, nie powoduje wycinki wartościowego drzewostanu oraz nie będzie stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi.

## 9. Analiza obszaru oddziaływania obiektu

9.1 Zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego - Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. 2020 poz. 1333 - jednolity tekst ustawy, z późniejszymi zmianami), dokonano analizy obszaru oddziaływania obiektu. Wzięto pod uwagę ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422):

Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły

**Przesłanianie** - zgodnie z §13.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Planowana budowa nie ogranicza dostępu do światła i słońca w obiektach na działce objętej opracowaniem jak i na nieruchomościach sąsiednich.

**Zacienienie** - zgodnie z §40.1 i §60.1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Planowana budowa nie zacienia obiektów na działce objętej opracowaniem jak i na nieruchomościach sąsiednich.

#### **Analiza w zakresie zabudowy i zagospodarowania działki**

**Usytuowanie budynku** - zgodnie z §12.2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projektowane obiekty sytuuje się w odległościach zgodnych z WT.

**Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych** - zgodnie z §18 i §19 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Istniejące. Bez zmian.

**Miejsca gromadzenia odpadów stałych** - zgodnie z §23.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Istniejące. Bez zmian.

**Studnie** - zgodnie z §31.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nie dotyczy.

**Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe** - zgodnie z §36.1 i §338 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nie dotyczy.

**Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe** - zgodnie z §271, §272 i §273 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Obiekty zlokalizowane w odległościach zgodnych z WT.

W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego budynku nie występują tereny o charakterze leśnym.

**9.2 Przepisy z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, dróg publicznych i prawa wodnego** (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 04.11.2014r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów (Dz.U.2014 poz.1546), Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 15.10.2013r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112), Ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska, Ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych, Ustawą z dnia 18.07.2001 r. Prawo wodne):

**Ochrona przed hałasem** - Budynki wraz wykonanym wyposażeniem oraz przewidzianym sposobem użytkowania nie będą emitować szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych.

**Lokalizacja inwestycji na terenie objętym ochroną** - obszar w którym znajduje się planowany obiekt nie leży w granicach stref ochrony konserwatorskiej, nie występują formy ochrony przyrodniczej, nie znajduje się w rejonie wpływu eksploatacji górniczej, ani nie leży w strefie narażonej na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych; w systemie ekologicznych obszarów chronionych rejon będący przedmiotem opracowania nie znajduje się w granicach parków i rezerwatów przyrody oraz ich otulin, ani obszarów chronionego krajobrazu; prace budowlane nie będą prowadzone w otoczeniu zabytku.

**Odległość od krawędzi jezdni.** Projektowane obiekty zlokalizowano w głębi działki, zgodnie z zapisami mpzp.

**Odległość od ujęć wody** - nie dotyczy.

**Zanieczyszczenia pyłowe, gazowe i płynne** - prace związane z budową obiektu będą miały niewielki wpływ na zanieczyszczenie powietrza, a ewentualne emitowane zanieczyszczenia nie będą uciążliwe dla człowieka, ich stężenie nie przekroczy standardów, jakości środowiska.

**Oddziaływanie na środowisko gruntowo - wodne** - projektowana inwestycja nie wprowadza zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; charakter użytkowania obiektu nie będzie wpływał negatywnie na zachowanie biologicznie czynnego terenu poza obrębem opracowania, zapewniono maksymalną retencję wód opadowych na terenie objętym planem.

**Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące** - projektowana inwestycja nie spowoduje szkodliwego oddziaływania na środowisko w zakresie promieniowania elektromagnetycznego, nie przewiduje się również instalowania urządzeń emitujących promieniowanie jonizujące.

### 9.3 Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, iż do obszaru objętego oddziaływaniem obiektu należy zaliczyć działkę nr: **160/5**.

mgr inż. arch. Essuman-Mensah Ernest  
upr. bud. do projektowania w specjalności  
architektonicznej bez ograniczeń  
GP-KZ-7342/553/94

.....  
/OPRACOWAŁ/

mgr inż. inżynierii środowiska Rafał Mroczkowski  
upr. bud. do projektowania w specjalności  
instalacyjnej bez ograniczeń  
POM/0115/PWBS/18

.....  
/OPRACOWAŁ/

mgr inż. elektrotechnik Maciej Partyka  
upr. bud. do projektowania w specjalności  
instalacyjnej bez ograniczeń  
KUP/0126/PBE/19

.....  
/OPRACOWAŁ/