

CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

opracowana zgodnie z Rozdziałem 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 ze zm.)

Podstawa opracowania.

Niniejszy projekt opracowano na podstawie:

- aktualnej mapy do celów projektowych działki nr 544/21 obręb Żydowo ,
- umowy o prace projektowe oraz ustaleń z Inwestorem,
- wizji lokalnej w terenie,
- Decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nr 2/2023 z dnia 13.03.2023r ,
- obowiązujących przepisów i norm.

1) Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa budynku Domu Pomocy społecznej w Żydowie- przebudowa wejścia do kotłowni z budową schodów zewnętrznych i budowie wejścia do kuchni z budową schodów zewnętrznych.

2) Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.

Działka nr 544/21 znajduje się w południowo-zachodniej części gminy Polanów . Na terenie działki znajduje się istniejący zespół budynków Domu Pomocy Społecznej. Budynki A i D są przeznaczone na pobyt pensjonariuszy, budynek B stanowi zaplecze żywieniowe natomiast budynek C jest łącznikiem między segmentami „B” oraz „D”. Zakres opracowania obejmuje segmenty „B” oraz „C”

Uzbrojenie terenu stanowi gminna sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicza, sieć elektroenergetyczna i teletechniczna. Zakres opracowania nie wpływa na zmianę przebiegu istniejącego uzbrojenia działki.

Działka nr 2/16 od strony północnej graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej, od strony zachodniej oraz południowej z terenami niezabudowanymi, od strony wschodniej z działką drogową. Przedmiotem objętym opracowaniem jest rozbiórka istniejących schodów zewnętrznych prowadzących do pomieszczeń technicznych : magazynu oleju , kotłowni oraz pomieszczeń socjalnych i warsztatowych kotłowni ,otaczających murków i zadaszenia .

3) Projektowane zagospodarowanie działki.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest likwidacja istniejącego wejścia do pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicy segmentu „C” , budowa nowych schodów zewnętrznych , murków oporowych i zadaszenia oraz budowa wejścia do kuchni we wschodniej części segmentu „B” . Projektowane

zamierzenie budowlane nie wpływa na zmianę istniejących parametrów dotyczących powierzchni utwardzonej oraz powierzchni biologicznie czynnej.

a) Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym.

Zakres opracowania nie wpływa na zmianę istniejących urządzeń związanych z obiektem budowlanym

b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

Odprowadzenie ścieków – Bez zmian w porównaniu do stanu istniejącego

c) Układ komunikacyjny.

Do projektowanego budynku zapewniony jest dojazd z istniejącej drogi gminnej dz. nr 546 oraz drogi wewnętrzne umożliwiające dojazd do pomieszczeń technicznych.

Zakres opracowania nie wpływa na zmianę istniejącego układu komunikacyjnego.

d) Sposób dostępu do drogi publicznej.

Do projektowanego budynku zapewniony jest dojazd z istniejącej drogi gminnej dz. nr 546 poprzez istniejący zjazd. Zakres opracowania nie wpływa na zmianę istniejącego układu komunikacyjnego.

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

Uzbrojenie terenu stanowi gminna sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicza, sieć elektroenergetyczna i teletechniczna. Zakres opracowania nie wpływa na zmianę przebiegu istniejącego uzbrojenia działki. Odprowadzenie wody deszczowej projektowanej rozbudowy przy wschodniej części „segmentu C” z powierzchni projektowanego zadaszania do istniejącej studni chłonnej o rzędnych 133.88/131.68 lub odprowadzenie wody na istniejącą powierzchnię utwardzoną dalej do istniejących wpustów ulicznych kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych ze schodów i dojść do budynku do istniejącego wpustu Wi oraz projektowanego wpustu Wp .

Odprowadzenie wody deszczowej z powierzchni zadaszania przy budowie przy wschodniej części „segmentu B „na teren utwardzony i dalej do istniejących wpustów ulicznych kanalizacji deszczowej

f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki.

Zakres projektu opracowania nie wpływa na zmianę bilansu powierzchni utwardzonej ani powierzchni biologicznie czynnej. Projekt nie zakłada wycinki drzew.

4) Zestawienie powierzchni:

Dane charakterystyczne budynku oraz projektowanej rozbudowy

- powierzchnia zabudowy :

bez zmian do stanu istniejącego

-powierzchnia netto budynku :

stan istniejący

-powierzchnia magazynu produktów suchych 31.62m²

stan projektowany

-powierzchnia magazynu produktów suchych 23.38 m²

-powierzchnia komunikacji 7.60 m²

-powierzchnia użytkowa budynku bez zmian do stanu istniejącego

- kubatura budynku bez zmian do stanu istniejącego

-wysokość budynku bez zmian do stanu istniejącego

-powierzchnia całkowita:

-projektowanego wejścia do budynku przy segmencie "C" 39,65 m²

-projektowanego wejścia do budynku przy segmencie „B” 4,64 m²

Zestawienie powierzchni charakterystycznych dla działki nr 544/21 :

Projektowane zamierzenie budowlane nie wpływa na zmianę istniejących parametrów dotyczących powierzchni utwardzonej oraz powierzchni biologicznie czynnej.

5) Informacje i dane:

a) rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego: decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zaprojektowano przebudowę zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333) wraz z przepisami wykonawczymi, tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r, poz. 1065), Ustawą z dnia 21.03.1985r o drogach publicznych (Dz. U. z 2022r. , poz. 1693 z późn. Zm)

Sprawdzenie warunków decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego :

Podstawowe wskaźniki i parametry- spełnienie wymagań Decyzji o ustaleniu celu publicznego nr 2/2023

- wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu;

- Linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z załącznikiem graficznym

Zaprojektowano: Projektowana rozbudowa została zlokalizowana zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy

- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki : nie dotyczy

Zaprojektowano : projektowana rozbudowa nie wpłynie na zmianę istniejącej powierzchni zabudowy

- Szerokość elewacji frontowej : nie dotyczy

Zaprojektowano : Projektowana rozbudowa nie wpłynie na zmianę szerokości frontowej budynku

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu) : nie dotyczy

Zaprojektowano : Projektowana rozbudowa nie wpływa na wysokość budynku

- Układ połaci: nie dotyczy

Zaprojektowano : Projektowana rozbudowa nie wpływa na układ połaci dachu

- Powierzchnia biologicznie czynna: określa się

Zaprojektowano: Projektowana rozbudowa nie wpływa na istniejący bilans powierzchni biologicznej która wynosi 8234,31 m²

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Inwestor wyposażył nieruchomość w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych z zastosowaniem segregacji wg grup asortymentowych oraz utrzymania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz.701 z póź. zm.) Miejsce do gromadzenia odpadów stałych pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.
2. Na działce nr 544/21 objętej inwestycją nie znajdują się drzewa przeznaczone do wycięcia.
3. Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko naturalne zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r. Poz. 1839) Zakres oraz warunki realizacji inwestycji są zgodne z Ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U z 2019 r. poz. 1396 z późn.zm.).
4. Projektowana inwestycja nie będzie wprowadzała zmian w stosunku do dostępu do drogi publicznej dla budynku istniejącego oraz innych działek.
5. Projektowana inwestycja nie będzie ograniczała korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.
6. Projektowana inwestycja nie będzie ograniczała dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w sąsiednich zabudowaniach
- 7 Projektowana inwestycja nie będzie zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Uzbrojenie terenu:
 - a) zasilanie w energię elektryczną – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego ,
 - b) zaopatrzenie w wodę –bez zmian w stosunku do stanu istniejącego,

- c) odprowadzenie ścieków – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego,
 - d) wody opadowe – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego, w rejonie wejść do kotłowni zaprojektowano wpust Wp do którego doprowadzona będzie woda opadowa z projektowanych schodów zewnętrznych i dojść do pomieszczeń
 - e) sieć ciepłownicza – – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego,
2. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest z drogi gminnej dz. nr 546 poprzez istniejący zjazd .

b) dane 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.

Działka przeznaczona pod zainwestowanie nie jest zlokalizowana na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest poza zasięgiem oddziaływania dóbr kultury ustanowionych przepisami odrębnymi. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie , Delegatura w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 125

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

Zamierzenie budowlane nie jest projektowane w granicach terenów górniczych.

d) dane 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.

Inwestycja została zaprojektowana oraz będzie realizowana z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Inwestycja nie będzie uciążliwa dla otoczenia, nie będzie pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich w tym dojazdy, parkowanie, funkcje obiektów. Uciążliwość inwestycji nie będzie wykraczać poza granice części wnioskowanej działki oraz nie będzie ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także nie będzie negatywnie wpływać na środowisko naturalne.

Projektowana inwestycja nie będzie ograniczała dostępu do drogi publicznej dla innych działek, nie będzie ograniczała korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.

6) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 2351, Dz.U. z 2020 r. poz. 1608) – w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać

budynki i ich usytuowanie, budynek Domu Pomocy Społecznej ze względów użytkowych kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi oznaczonej symbolem **ZL II**.

Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji w budynku.

- powierzchnia zabudowy budynku –**bez zmian do stanu istniejącego**

-wysokość od poziomu najniżej położonego terenu do kalenicy – **bez zmian do stanu istniejącego**

Odległość od obiektów sąsiadujących –bez zmian do stanu istniejącego

Ocena zagrożenia wybuchem - bez zmian do stanu istniejącego

Podział budynku na strefy pożarowe – **bez zmian do stanu istniejącego**

Wyposażenie w gaśnice – bez zmian do stanu istniejącego

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia

Bez zmian w porównaniu do stanu istniejącego

Instalacja wodociągowa przeciwpożarowa

Drogi pożarowe – Bez zmian w porównaniu do stanu istniejącego

7) Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Murki otaczające projektowane wejścia do pomieszczeń technicznych i magazynu na poziomie piwnic zaprojektowano jako żelbetowe murki oporowe wylewane „na mokro” z betonu klasy C20/25 MPa (B25), zbrojone stalą gatunku A-IIIN (B500SP). Murki oporowe zaprojektowano o grubości 25 cm zarówno ścian jak i płyty podstawy.

Zgodnie z danymi w Opinii Geotechnicznej wykonanej przez Usługi Geologiczne Magdalena Tyszecka w marcu 2015r, występują proste warunki gruntowe.W podłożu pod warstwą nasypów zalegają piaski drobne do głębokości około 2,0 m ppt., poniżej piaski średnie do poziomu 4,0 m ppt. Do nawierconego poziomu 4,0m ppt.nie stwierdzono występowania wody gruntowej.

8) Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy Prawo budowlane – Dz. U. z 2020r., poz. 1333 tekst jednolity do obowiązków projektanta należy określenie obszaru oddziaływania obiektu. Art. 3 pkt. 20 w/w ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego.

Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji, bryły i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu - przesłanianie i zacienianie – na podstawie § 13.1. oraz § 40 i § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wraz z późn. zmianami), stwierdza się, że w wyniku przeprowadzonej analizy projektowane zamierzenie nie będzie powodował zmniejszenia oświetlenia naturalnego istniejących

obiektów znajdujących na projektowanej działce oraz na sąsiednich nieruchomościach. Projektowana rozbudowa nie będzie ograniczała możliwości zabudowy sąsiednich nieruchomości pod względem naturalnego oświetlenia pomieszczeń oraz terenów niezabudowanych występujących na sąsiednich nieruchomościach. Projektowana rozbudowa a nie wpłynie w sposób zasadniczy na pogorszenie dotychczasowego standardu użytkowania sąsiednich nieruchomości.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje działkę nr 544/21 w powyższym zakresie.

Analiza uwarunkowań formalno – prawnych.

Usytuowanie budynku –odległości istniejącego budynku od granic działek pozostają bez zmian , projektowana rozbudowa zlokalizowana została zgodnie z nieprzekraczalnymi linia zabudowy.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych – bez zmian do stanu istniejącego

Miejsce gromadzenia odpadów stałych - § 23 w/w rozporządzenia – bez zmian do stanu istniejącego

Zieleń i urządzenia rekreacyjne - § 40 w/w rozporządzenia – projektowana rozbudowa nie wpływa na zmianę parametrów powierzchni biologicznie czynnej

Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe - § 271, 272, 273 w/w rozporządzenia –bez zmian do stanu istniejącego

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje działkę nr 544/21 w powyższym zakresie.

Lokalizacja przyłączy i zewnętrznych instalacji do budynku.

Projektowana rozbudowa nie wpływa na zmianę przebiegu istniejących instalacji zewnętrznych_

Obszar oddziaływania projektowanych przyłączy i instalacji obejmuje działkę 544/21

Wnioski.

Obszar oddziaływania obejmuje działkę Inwestora, tj. dz. nr 544/21

Opracowała:

Mgr inż. arch. Milena Olga Winnicka

upr. nr 269/LBOKK/2020