

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. Podstawa opracowania

- 1.1 Uchwała Nr 135/08 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zawarte między ulicami Wojska Polskiego, Wodną, Nadbrzeżną oraz teren „Starego Miasta” położony za rzeką Wdą w Świeciu.
- 1.2 Mapa do celów projektowych w skali 1: 500, opracowana przez geodetę uprawnionego.
- 1.3 Zlecenie Inwestora.
- 1.4 Obowiązujące przepisy prawne.

2. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa i termomodernizacja budynku Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej. Obiekt zlokalizowany na działce o nr ewid. 1227/1 przy ul. Klasztornej 2 w Świeciu.

3. Istniejący stan zagospodarowania działki

3.1 Obiekty budowlane:

- budynek Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej, objęty opracowaniem

pow. zabudowy	- 395,08 m ²
pow. użytkowa (piwnica, parter, I piętro, poddasze)	- 996,46 m ²
kubatura	- 4 455 m ³
- budynek gospodarczo-garażowy przewidziany do rozbiórki:

pow. zabudowy	- 27,32 m ²
pow. użytkowa	- 21,43 m ²
kubatura	- 83 m ³
- zespół budynków gospodarczo-garażowych.

3.2 Infrastruktura techniczna:

- przyłącze wody,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze kanalizacji deszczowej,
- przyłącze ciepłne,
- przyłącze gazu,
- wzł.

3.3 Obsługa komunikacyjna

Obsługa komunikacyjna z istniejących ulic miejskich.

4. Projektowane zagospodarowanie działki

4.1 Obiekty i urządzenia budowlane

Termomodernizacja budynku Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej. Obiekt oznaczony w projekcie zagospodarowania nr 1. Lokalizacja wg części graficznej opracowania.

Rozbudowa budynku o wymiarach zewnętrznych 8,28 × 8,91 m. Obiekt oznaczony w projekcie zagospodarowania nr 2. Lokalizacja wg części graficznej opracowania.

Dane techniczne projektowanej rozbudowy obiektu:

powierzchnia zabudowy	- 82,65 m ²
powierzchnia użytkowa	- 166,89 m ²
kubatura	- 809 m ³

Dane techniczne po projektowanej rozbudowie obiektu:

powierzchnia zabudowy	- 450,63 m ²
powierzchnia użytkowa	- 1 141,64 m ²
kubatura	- 5 264 m ³

Rozbiórka części budynku parterowej zlokalizowanej na elewacji południowej Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej w której skład wchodzi pomieszczenia gospodarczo-garażowe oraz izolatorium:

Dane techniczne po projektowanej rozbiórce części budynku wchodzącej w skład poradni (izolatorium):

powierzchnia zabudowy	- 27,15 m ²
-----------------------	------------------------

powierzchnia użytkowa	- 21,81 m ²
kubatura	- 83 m ³

Dane techniczne po projektowanej rozbiórki budynku gospodarczo - garażowego:

pow. zabudowy	- 27,32 m ²
pow. użytkowa	- 21,43 m ²
kubatura	- 83 m ³

4.2 Zaopatrzenie w media

- a) Zaopatrzenie w wodę - bez zmian.
- b) Odprowadzenie ścieków bytowych - bez zmian.
- c) Odprowadzenie wód deszczowych z dachu i powierzchni utwardzonych - bez zmian.
- d) Zaopatrzenie w ciepło - bez zmian.
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego złącza kablowo-pomiarowego, bez zmian.

4.3 Układ komunikacyjny - utwardzenie terenu

Dojście do budynku wykonać np. z kostki betonowej typu POLBRUK, na warstwie betonu podkładowego i podsypce piaskowej.

4.4 Obsługa komunikacyjna

Zjazd indywidualny na teren planowanej inwestycji istniejący.

4.5 Stanowiska postojowe

Ze względu na brak możliwości parkowania na własnym terenie zgodnie z zapisami MPZP dopuszcza się parkowanie w pasach drogowych oraz na wyznaczonych parkingach.

4.6 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Branża sanitarna:

Przyłącze wody:

- istniejące, bez zmian.

Przyłącze kanalizacji sanitarnej:

- istniejące, bez zmian.

Przyłącze ciepłe:

- istniejące, bez zmian.

Przyłącze kanalizacji deszczowej:

- istniejące, bez zmian.

Branża elektryczna:

Wewnętrzna linia zasilająca:

- istniejące, bez zmian.

4.7 Miejsce gromadzenia odpadów stałych

Miejsce ustawienia pojemników do czasowego gromadzenia odpadków stałych o wymiarach 2,00×1,50 m. Posadzka betonowa dostosowana do ustawienia pojemników z zamykanymi otworami wrzutowymi. Odpadki będą 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 ²]	[m ²]	[%]
Powierzchnia działki		1032,00	1032,00	100,00
Powierzchnia zabudowy, w tym: - budynek istniejący - projektowana rozbudowa - budynek gospodarczo-garażowy	Bi	367,93	653,58	63,33
		82,65		
		203,00		
Utwardzenie terenu		378,42	378,42	36,67

5. Dane formalno - prawne

Dane ewidencyjne:

Jednostka ewidencyjna - Świecie -Miasto [041409_4]

Obręb ewidencyjny - Świecie [0001]

Działka nr ewidencyjny: 1227/1

Własność - Powiat Świecki

6. Dane informacyjne

6.1 Analiza zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

a) Rodzaj i funkcja zabudowy

Projektowana inwestycja znajduje się w jednostce strukturalnej **C19MW/U** na terenie przeznaczonym pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych → **warunek spełniony**

b) Ustalenia szczegółowe; warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

Warunek	Wymagania MPZP	Dane z projektu	Uwagi
Lokalizacja nowej zabudowy	- budynek zlokalizowany przy ulicy	- budynek zlokalizowany przy ulicy	warunek spełniony
Ilość kondygnacji i wysokość budynku	- jak w budynku istniejącym: trzy kondygnacje nadziemne, wysokość budynku	- trzy kondygnacje nadziemne, wysokość budynku	warunek spełniony
Kształt dachu	- jak w budynku istniejącym: dach dwuspadowy	- dach dwuspadowy	warunek spełniony
Wystrój architektoniczny	- nawiązanie do budynku istniejącego	- kolorystyka i detale architektoniczne w nawiązaniu do nowo projektowanej kolorystki budynku istniejącego	warunek spełniony
Minimalna ilość stanowisk postojowych	- minimum 3 stanowiska dla 100 m ² pow. uż. usług	- na terenie działki istnieją 3 stanowiska postojowe dla osób nps, pozostałe stanowiska postojowe na pobliskim ogólnodostępnym parkingu oraz w pasach drogowych	warunek spełniony

6.2 Dane informacyjne w zakresie ochrony terenu inwestycji

Działka, na której lokalizuje się w/w budynek znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i „W” ochrony archeologicznej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania.

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

Przedmiotowy budynek kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III (budynki użyteczności publicznej), 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 biegnącej wzdłuż ulic Gimnazjalnej i Klasztornej.

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 rozbudowa nie ogranicza dostępu do światła i słońca w obiektach 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.

Nie dotyczy.

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.

Projektowany budynek sytuuje się w odległości 0,00 m od granicy z działką drogową nr 1254/1 oraz w odległościach większych niż 4,00 m od pozostałych granic działek budowlanych.

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

Lokalizacja stanowisk postojowych wg graficznej części opracowania, zgodnie wymogami WT.

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

Lokalizacja miejsca pojemnika na odpady stałe wg graficznej części opracowania, zgodnie wymogami WT. Oddziaływanie miejsca gromadzenia odpadów stałych nie przekracza granic działki Inwestora.

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.

Projektowana termomodernizacja budynku Poradni:

Od strony północnej budynek jest zbliżony do granicy działki drogowej nr 1239/1 na odległość 0 m.

Od strony zachodniej budynek jest zbliżony do granicy działki drogowej nr 1254/1 na odległość 0 m.

Od strony wschodniej budynek jest zbliżony do granicy z działką budowlaną nr 1227/3 na odległość 0 m i jednocześnie do znajdującego się na tej działce budynku handlowego na odległość 6,30 m.

Projektowana rozbudowa budynku Poradni:

Od strony zachodniej budynek jest zbliżony do granicy działki drogowej nr 1254/1 na odległość 0 m.

Od strony wschodniej budynek jest zbliżony do granicy z działką budowlaną nr 1227/3 na odległość 11,90m i jednocześnie do znajdującego się na tej działce budynku handlowego na odległość 16,4 m.

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 - Projektowany obiekt z wykonanym wyposażeniem oraz przewidzianym sposobem użytkowania nie będzie emitować szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych.

Lokalizacja inwestycji na terenie objętym ochroną - obiekt znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską i archeologiczną; nie znajduje się w rejonie wpływu eksploatacji górniczej, ani nie leży w strefie narażonej na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

Odległość od krawędzi jezdni - projektowana rozbudowa zlokalizowana przy ulicy, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy.

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 obszar oddziaływania obiektu ogranicza się do działek nr ewid. 1227/1, 1227/3, 1254/1, obręb ewidencyjny Świecie.

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

.....
/OPRACOWAŁ/