

PZT – część opisowa Projektu zagospodarowania terenu

1.0 Przedmiot inwestycji

- 1.1 Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu działki nr 556 obr. Malechowo w Malechowie przy istniejącym budynku Urzędu Gminy, Malechowo 22A pod nazwą „Rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku Urzędu Gminy w Malechowie wraz z urządzeniami budowlanymi, dojściem pieszym i pieszo-jezdnym”
- 1.2 Funkcja projektowana dla rozbudowy istniejącego budynku biurowego: dźwig osobowy, funkcja biurowa.
- 1.3 Podstawa opracowania
 - 1.3.1 Umowa z Inwestorem
 - 1.3.2 Program ustalany z Inwestorem
 - 1.3.3 Zatwierdzona przez Inwestora koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
 - 1.3.4 Inwentaryzacja istniejącego budynku Urzędu Gminy z 2013r. otrzymana od Inwestora będąca podstawą do projektowania
 - 1.3.5 Projektowane zagospodarowanie terenu działki nr 556 – przebudowa parkingu – autor J. Raczyński objęte oddzielnym opracowaniem
 - 1.3.6 Inwentaryzacja istniejącego budynku Urzędu Gminy w zakresie projektowanej przebudowy i rozbudowy sporządzona przez Wykonawcę
 - 1.3.7 Opinia geotechniczna
 - 1.3.8 Ekspertyza techniczna
 - 1.3.9 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - 1.3.10 Mapa do celów projektowych
 - 1.3.11 Zgoda na zbliżenie projektu rozbudowy do krawędzi jezdni drogi powiatowej – Starostwo Powiatowe w Sławnie
 - 1.3.12 Warunki techniczne branżowe
 - 1.3.13 Uzgodnienia branżowe
 - 1.3.14 Uzgodnienia z Inwestorem
 - 1.3.15 Obowiązujące normy i przepisy budowlane obowiązujące w dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę

2.0 Istniejący stan zagospodarowania działki nr 556

Teren działki nr 556 zagospodarowany jest budynkami Urzędu Gminy, budynki gospodarcze, z których jeden przeznaczony jest do rozbiórki, garaż z prefabrykatów metalowych przeznaczony do rozbiórki. Rozbiórka budynków będzie na etapie realizacji przez Inwestora parkingów (odrębne opracowanie nie objęte powyższym). Teren całkowicie uzbrojony w infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja sanitarna, deszczowa, gaz, energia, oświetlenie, telefoniczne), drogowej (drogi wewnętrzne, stanowiska postojowe, chodniki piesze, chodniki pieszo-jezdne). Zieleń na terenie gruntowa: drzewa, krzewy, trawniki. Teren sąsiaduje z działką drogową – pasem drogowym drogi powiatowej – działka nr 438, z którego wykonywany jest zjazd i dojście do budynku Urzędu. Ponadto tereny sąsiednie zagospodarowane są budynkami użyteczności publicznej tj. budynek przychodni, apteki oraz budynkami gospodarczymi.

3.0 Geologia- została sporządzona „Opinia geotechniczna” dla projektowanej rozbudowy wraz z dokumentacją badań podłoża pod projektowaną rozbudowę istniejącego budynku Urzędu Gminy Malechowo wykonana przez TNGEOTECHNIKA, Tadeusz Nitecki. Obiekt został zaliczony do I- szej kategorii geotechnicznej

4.0 Projektowane zagospodarowanie terenu

Przedmiotem opracowania jest niewielka rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku Urzędu Gminy o funkcję dźwigu osobowego wraz z pomieszczeniami biurowymi. Planowana rozbudowa jest od strony północnej szczytowej budynku, w miejscu ułatwiającym komunikację ludzi tj. od strony ulicy i wejścia głównego do budynku. Wejście do dźwigu połączono projektowanym chodnikiem z ciągiem pieszo-jezdny prowadzącym do wejścia głównego budynku. Z uwagi na różnicę wysokości między wejściem należało dostosować poziomy dojazd. Decyzją Inwestora likwiduje się od strony ulicy zejście do piwnic – zasypanie, połączone z częściową rozbiórką muru oporowego. W tym miejscu planowana jest zieleni gruntowa niska.

Z uwagi na docieplenie budynku należało od strony południowej wyremontować istniejące schody zewnętrzne do piwnic wraz z dojazdami pieszymi z obu stron. Z uwagi na projektowane przez Inwestora nowe zagospodarowanie terenu działki od strony zachodniej parkingami (oddzielne opracowanie- nie objęte powyższym) należało dostosować wysokościowo dojścia do dźwigu i do budynku. W związku z powyższym przebudowie i remontowi będą podlegać dojścia piesze i ciągi pieszo-jezdne. Planuje się częściową rozbiórkę istniejącej nawierzchni wykorzystując do budowy istniejący materiał podbudowy konstrukcji.

Projektowaną rozbudowę zlokalizowano w miejscu kolizji z istniejącym przyłączem gazu średniego ciśnienia, szafką gazową z punktem redukcyjno-pomiarowym oraz przyłączem wodociągowym. Zaprojektowano usunięcie kolizji poprzez demontaż istniejącego przyłącza wody DN40 na odcinku od trójnika do budynku. Włączenie do sieci wodociągowej wykonać za pomocą trójnika. Zdemonstrowano kolidujący z rozbudową odcinek przyłącza gazu. Przebudowa przyłącza gazu zostanie wykonana wg osobnego opracowania przez gestora sieci gazowej. Nową szafkę gazową zlokalizowano na budynku od strony południowej. Wprowadzenie gazu do budynku nastąpi poprzez ścianę zewnętrzną w tulei ochronnej.

5.0 Projektowana rozbudowa

Dostosowano do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

6.0 Architektura

Projektowaną rozbudowę powiązano bryłowo z istniejącym budynkiem jako kontynuacja jego elewacji, dachów, podziałów okiennych itd.

Istniejący budynek wraz z projektowaną rozbudową – poprzez termomodernizację, wymianę pokrycia dachowego, systemu bezokapowego, kolorystykę – uzyska nowoczesny wygląd budynku biurowego w charakterze tradycji. Dyskretnie zostały podkreślone wnęki wejściowe oraz pion elewacji szczytowej. Bliskie sąsiedztwo z istniejącym budynkiem Kościoła z cegły był inspiracją do zastosowania klinkieru na budynku Urzędu- podkreślając charakter tradycji miejsca.

7.0 Projektowana infrastruktura techniczna i drogowa

- 7.1 Projektowane przyłącze wodociągowe – usunięcie kolizji istniejącego przyłącza wody z rozbudową budynku.
- 7.2 Projektowana szafka gazowa z punktem redukcyjno-pomiarowym – usunięcie kolizji istniejącej szafki z rozbudową budynku. Zmiana lokalizacji ze ściany północnej na ścianę południową budynku.
- 7.3 Projektowany demontaż kolidującego przyłącza gazu średniego ciśnienia z rozbudową. Przebudowa przyłącza gazu zostanie wykonana wg odrębnego opracowania przez gestora sieci gazowej.
- 7.4 Projektowane dojście do wejścia do rozbudowy, do wejścia głównego, do wejścia do piwnic uwzględnia różnicę wysokości między wejściami do budynku i poziomem chodnika w pasie drogowym, ponadto uwzględnia nowe rzędne terenu projektowane dla parkingu będącego odrębnym opracowaniem.

8.0 Zabezpieczenia zewnętrzne pożarowe budynku

- 8.1 Budynek zakwalifikowany jest jako niski – nie wymaga dojazdu pożarowego. W odległości 3,65 – 16,70m od budynku zlokalizowana jest droga powiatowa Malechowo- Żegocino.
- 8.2 Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru – w odległości 6,85m od budynku zlokalizowany jest hydrant zewnętrzny naziemny dn80.

9.0 Zieleń – teren biologiczny czynny

- 9.1 Miejsce po zasypanych schodach zewnętrznych do piwnicy należy zagospodarować ziemię niską gruntową
- 9.2 Istniejąca zieleń na terenie działki Inwestora – do zachowania.

10.0 Zestawienie powierzchni dla istniejącego budynku, rozbudowy, przebudowy

– Powierzchnia zabudowy	359,06m ²
• Istniejący budynek	327,80m ²
• Projektowana rozbudowa	31,26m ²
• Wysokość budynku – h=11,94m; 11,99m – zgodnie z WT §6	
– Powierzchnia projektowanego terenu zieleni	38,48m ²
– Powierzchnia utwardzeń	86,40m ²
• dojścia piesze	12,08m ² w tym z:
○ kostki Polbruk	4,88m ²
○ płyty betonowej Probet Dasag	7,20m ²
• ciągi pieszo- jezdne z kostki Polbruk	74,32m ²

11.0 Wykazanie zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Rady Gminy Malechowo Nr XIX/112/96 z dnia 30.12.1996r. ogłoszona w Dz. Urz. Województwa Koszalińskiego Nr 5, poz. 22 z dnia 21.02.1997r.

- 11.1 Zgodnie z w/w planem teren działki nr 556 oznaczany jest jako teren elementarny „1.20.UA.UZ – teren usług administracji i zdrowia- adaptacja”. W związku z powyższym projektowana rozbudowa budynku biurowo-administracyjnego o dźwig osobowy niezbędny do obsługi osób poruszających się na wózkach inwalidzkich jest zgodne z w/w funkcją terenu.
- 11.2 Zgodnie z w/w planem punkt 1.1 ustalenia przestrzenne- projektowana rozbudowa nawiązuje formą do zabudowy tradycyjnej w nowoczesnym

wydaniu; zaproponowana architektura nie powoduje dysonansu przestrzennego miejsca.

11.3 Zachowane ustalenia z zakresu ochrony środowiska – nie wprowadza się zmian w środowisku przyrodniczym.

12.0 Informacje o przewidywanych zagrożeniach dla środowiska

Projekt rozbudowy i przebudowy nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839). Projektowana inwestycja nie narusza na terenie działki istniejących stosunków wodnych ani ukształtowania terenu, nie oddziałuje toksycznie na środowisko.

13.0 Ochrona konserwatora – działka nie jest wpisana do rejestru zabytków.

14.0 Informacja o obszarze oddziaływania projektowanej rozbudowy

Wskazanie przepisów prawnych, w oparciu których dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

14.1 §12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Projektowaną rozbudowę zlokalizowano w odległościach:

- od granic działek budowlanych- sąsiadujących:
 - od strony zachodniej 44,57m
 - od strony południowej nie dotyczy
- od granicy działek drogowych:
 - od strony północnej 5,11m; 1,07m
 - od strony wschodniej 2,14m

Rozbudowę zlokalizowano w odległości większej niż 4,0m ścianami z oknami zwróconymi do granicy działek budowlanych.

Względem działek drogowych zachowanie odległości nie jest wymagane (WT §12 ust. 10).

Wniosek: brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich.

14.2 §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Istniejące budynki sąsiednie zlokalizowane w odległościach od projektowanej rozbudowy:

- budynek przychodni 59,83m
- budynek apteki/ mieszkalny 27,09m
- budynek mieszkalny (po drugiej stronie drogi) 26,25m

Odległość projektowanej rozbudowy od istniejących budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi umożliwia naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.

Wniosek: brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich.

14.3 §60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Sąsiednie działki budowlane zagospodarowane są budynkami:

- Od strony zachodniej- budynkiem przychodni- nie bierze się pod uwagę w/w budynku, bowiem nie ma w nich pomieszczeń o których mowa w §60 ust. 1

- Od strony zachodniej- budynkiem apteki/ mieszkalnym
- Od strony wschodniej- budynkiem mieszkalnym

Odległość projektowanej rozbudowy od w/w budynków jest większa od wysokości projektowanej rozbudowy (h rozbudowy do kalenicy= 15,16m) i wynosi: 27,09m, 26,25m.

Wniosek: brak ograniczeń wymaganego czasu nasłonecznienia pomieszczeń i pokoi w dniach równonocy w godzinach 7-17; brak ograniczeń w zagospodarowaniu działki sąsiedniej.

14.4 § 271 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Odległości pomiędzy istniejącymi budynkami na sąsiednich działkach są w odległościach większych od wymagających 8,0m od projektowanej rozbudowy.

Wniosek: obszar oddziaływania projektu rozbudowy mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany.