

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Spis treści

Część opisowa	2
1.1. Przedmiot opracowania	2
1.2. Adres zamierzenia	2
1.3. Inwestor	2
1.4. Projektant	2
1.5. Podstawa opracowania	2
1.6. Funkcja i obiekty kubaturowe wraz z istniejącą infrastrukturą	2
1.7. Istniejąca zieleń	2
1.8. Dostępność do dróg publicznych	2
1.9. Rozwiązania urbanistyczne i zagospodarowanie działki	3
1.10. Zieleń projektowana	3
1.11. Układ komunikacyjny	3
1.12. Warunki usytuowania budynków	3
1.13. Projektowane uzbrojenie terenu	3
1.14. Zestawienie powierzchni	3
1.15. Zgodność planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	4
1.16. DUŚ	5
1.17. ODDZIAŁYWANIE NA OBSZARY „NATURA 2000”	5
1.18. OCHRONA INTERESÓW OSÓB TRZECICH	5
Część rysunkowa	7

Część opisowa

.1 DANE OGÓLNE

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany dla inwestycji:

„Rozbudowa świetlicy wiejskiej w Kończewicach wraz z zagospodarowaniem terenu działki nr 241/7, 242/2 i 241/2 m. Kończewice, gmina Chełmża”

W zakresie inwestycji jest:

1. rozbiórka istniejącego budynku
2. rozbudowa budynku świetlicy o remizę Ochotniczej Straży Pożarnej
3. rozbiórka nawierzchni utwardzonej
4. przełożenie przyłącza wody
5. skablowanie linii elektroenergetycznej 15kV

1.2. ADRES ZAMIERZENIA

Działki nr 241/7, 242/2 i 241/2 m. Kończewice, gmina Chełmża, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie.

1.3. INWESTOR

Gmina Chełmża, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża

1.4. PROJEKTANT

mgr inż. arch. Stefan Semka

upr. nr 1746/Gd/84 PO-0450 w spec. arch.

1.5. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Inwestorem;
- Ustalenia z Inwestorem;
- Uchwała nr XLII/263/21 Rady Gminy Chełmża z dnia 11 czerwca 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Kończewice;
- Decyzje, opinie i uzgodnienia (wg spisu w części formalnej);
- Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity: Dz. U. z. 2019., poz.1065 ze zmianami).

.2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.6. FUNKCJA I OBIEKTY KUBATUROWE WRAZ Z ISTNIEJĄCĄ INFRASTRUKTURĄ

Budynek, w którym znajduje się świetlica wiejska zlokalizowany jest w miejscowości Kończewice, Gmina Chełmża.

Działki posiadają istniejące zjazdy z dróg gminnej oraz istniejące przyłącza wod.- kan. i energetyczne.

1.7. ISTNIEJĄCA ZIELEŃ

Teren inwestycji jest porośnięty roślinnością trawiastą, krzewami i drzewami.

1.8. DOSTĘPNOŚĆ DO DRÓG PUBLICZNYCH

Teren posiada istniejący zjazd z drogi gminnej oraz istniejące przyłącza wod.- kan. i energetyczne. Projektuje się nowy podjazd do budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej z działki drogowej nr 241/6.

...1 Obiekty kubaturowe i elementy infrastruktury przeznaczone do rozbiórki lub likwidacji

Na działce objętej opracowaniem nr 241/2 przewiduje się rozbiórka budynku świetlicy, przełożenie przyłącza wody, rozbiórka nawierzchni utwardzonej.

...2 Zieleń istniejąca przeznaczona do wycięcia lub przesadzenia

Nie przewiduje się wycinki lub przesadzenia istn. zieleni.

.3 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1.9. ROZWIĄZANIA URBANISTYCZNE I ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Na terenie inwestycji projektuje się rozbudowę budynku świetlicy:

Szerokość budynku 16,9m
Długość budynku 23,7m
Powierzchnia zabudowy 342,77m²
Wysokość budynku 6,60m
Kategoria zagrożenia ludzi ZL I

Ponadto w ramach zagospodarowania terenu przewiduje się:

- rozbiórkę nawierzchni utwardzonej;
- nowe utwardzenie przy wejściu do budynku;

1.10. ZIELEŃ PROJEKTOWANA

Nie przewiduje się zieleni.

1.11. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Nie zmienia się istniejącego układu komunikacyjnego.

1.12. WARUNKI USYTUOWANIA BUDYNKÓW

...1 **Odległości od granic działek sąsiednich:**

Odległości od obiektów sąsiadujących – według części rysunkowej projektu.

...2 **Drogi pożarowe.**

Przedmiotowa inwestycja wymaga drogi pożarowej.

1.13. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU

W ramach odrębnego postępowania zaprojektowane zostanie nowe przyłącze wody.

.4 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ORAZ ZGODNOŚĆ Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA

1.14. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

RODZAJE POWIERZCHNI Z UWZGLĘDNIENIEM WYMOGÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	Projekt budowlany - powierzchnia	Projekt budowlany - wskaźnik
Powierzchnia ewidencyjna terenu objętego wnioskiem	2 461,00 m ²	100,00%
Powierzchnia zabudowy - istniejąca	273,62 m ²	11,12%
Powierzchnia zabudowy - projektowana	342,77 m ²	13,93%
Powierzchnia utwardzona - istniejąca	908,09 m ²	36,90%
Powierzchnia utwardzona - projektowana	72,03 m ²	2,92%
Powierzchnia biologicznie czynna	864,49m ²	35,13%

1.15. ZGODNOŚĆ PLANOWANEJ INWESTYCJI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

...1 Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu

Teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach obowiązującego Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Uchwała nr XLII/263/21 Rady Gminy Chełmża z dnia 11 czerwca 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Kończewice zwany dalej MPZP. Zgodnie z ustaleniami MPZP działki przeznaczone pod inwestycję znajdują się na terenach oznaczonym w planie jako U i KD-D.

Podstawowym przeznaczeniem terenu U – na którym znajduje się obiekt świetlicy i projektowana część remizy Ochotniczej Straży Pożarnej – są usługi.

Projektowana inwestycja jest zgodna z podstawowym przeznaczeniem ustalonym w MPZP.

...2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Elewacja budynku świetlicy razem z częścią nowoprojektowaną pozostanie wyeksponowana od strony drogi będącej własnością gminy (działka nr 88/2)

Powyższa zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące mieszczą się w ustaleniach MPZP. Zgodnie z Rozdziałem 2, § 6 p. 12 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” na str. 3 w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać – warunek spełniony. Projektuje się skablowanie linii elektroenergetycznej 15kV według części rysunkowej. PB.1 „Projekt zagospodarowania terenu”.

...3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Powyższa zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące mieszczą się w ustaleniach MPZP

...4 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych – warunek spełniony

2) obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w minimalnej ilości 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni usługowej – 1 istniejące MP + 4 projektowane MP - warunek spełniony

3) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi – 1 miejsce - warunek spełniony

4) wskaźniki zagospodarowania terenów - określone w ustaleniach szczegółowych

...5 Zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m – warunek spełniony

2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 50° – warunek spełniony

3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych – warunek spełniony

4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi – warunek spełniony

5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z wyznaczoną funkcją terenu – warunek spełniony

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% – warunek spełniony

7) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu – warunek spełniony

8) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,01 do maksimum 1,8 – warunek spełniony

9) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy – warunek spełniony

10) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi – warunek spełniony

...6 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg – warunek spełniony

2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi – warunek spełniony

- 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej – wg. odrębnego opracowania - warunek spełniony
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzanie ścieków sanitarnych - do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej – wg. odrębnego opracowania - warunek spełniony
- 5) odprowadzanie wód opadowych na grunt – po oczyszczeniu do gruntu – warunek spełniony
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi – warunek spełniony
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych – warunek spełniony
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać. - wg. odrębnego opracowania – warunek spełniony
- 9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi – warunek spełniony
- 10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi – warunek spełniony

.5 OCHRONA DZIEDZICTWA NARODOWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie, zabytki i dobra kultury współczesnej.

.6 WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO;

Eksploracja górnicza nie ma wpływu na przedmiotowe działki.

Przedmiotowe działki nie znajdują się w granicach terenu górniczego.

.7 WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO ORAZ HIGIENĘ I ZDROWIE UŻYTKOWNIKÓW

1.16. DUŚ

Zamierzenie inwestycyjne będące przedmiotem opracowania nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

1.17. ODDZIAŁYWANIE NA OBSZARY „NATURA 2000”

Planowana inwestycja położona jest poza formami ochrony przyrody wyszczególnionymi w ustawie o ochronie przyrody oraz poza obszarami Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 - obszar PLH220105 „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” znajduje się w odległości ok. 3 700 m na wschód od inwestycji. Przedsięwzięcie ze względu na swe położenie zarówno podczas jego realizacji jak i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt, dla ochrony których wyznaczony ww. obszar Natura 2000.

1.18. OCHRONA INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Planowana inwestycja nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Budynki nie generują uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń.

.8 KATEGORIA GEOTECHNICZNA

Posadowienie budynku zalicza się do pierwszej kategorii geotechnicznej, warunki gruntowe są proste.

.9 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Art. 3 pkt 20 Ustawy Prawo Budowlane stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa Budowlanego należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane, ale także przepisy dotyczące m.in.: ochrony przeciwpożarowej, prawa wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego, jak i przepisy prawa miejscowego, które w myśl art. 87 ust. 2 Konstytucji RP są źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organów, które je ustanowiły.

Przepisy, które uwzględniono przy określaniu obszaru oddziaływania obiektu: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065 z późn. zm.) - w szczególności:

- §12 ust. 1 pkt 1 i 2 - zachowane wymagane odległości od granic działki:
Północna (odcinek A-D) - dz. nr 241/8 i 241/9 - odległość do granicy 28,2 m - działka prywatna (wg MPZP)
Wschodnia (odcinek D-E) - dz. nr 242/7 - odległość do granicy min. 20 m - działka prywatna, zabudowa mieszkalna
Południowa - dz. nr 88/2 - odległość do granicy min. 1 m - działka drogowa
Zachodnia - dz. nr 241/6 - odległość do granicy min. 4 m - działka niezabudowana
- §12 ust. 6 pkt 1 - zapewniono wymagane odległości od schodów zewnętrznych oraz okapu > 1,5 m od granicy działki
- §13 - zapewniono prawidłowe oświetlenie pomieszczeń w zabudowie projektowanej i istniejącej, nie występuje zjawisko przesłaniania w projektowanej zabudowie
- §18, §19 - zapewniono wymagane odległości miejsc postojowych od granic działki oraz zabudowy istniejącej i projektowanej - zapewniono jedno miejsce postojowe o wymiarach 2,5x5 m przed budynkiem
- §23 ust. 1 - projektowane usytuowanie miejsca dla kontenerów na odpady zgodne z WT nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich
- §36 - w analizowanym obszarze nie występuje zbiornik na nieczystości ciekłe
- §40 - w analizowanym obszarze nie występują place zabaw
- §60 - zapewniono prawidłowe nasłonecznienie pomieszczeń, nie występuje zjawisko zacienienia w projektowanej zabudowie
- §213 - projektowany obiekt to budynek niski i należy do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, brak wymagań dotyczących odporności pożarowej
- §271-273 - zapewniono wymagane odległości zabudowy^ projektowanej od granic działki
- §309 - budynek zaprojektowano w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów

Na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 1c oraz art. 3 pkt 20, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z 7 lipca

1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 wraz z późn. zm.) oświadczam, że obszar oddziaływania obiektu obejmuje działkę Inwestora:

Działka: nr 241/7, 242/2 i 241/2 m. Kończewice, gmina Chełmża, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie

Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej.

Przyjęte rozwiązania budowlane i instalacyjne, wykonane zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki i urządzenia techniczne uwzględniają oszczędność zużycia energii elektrycznej i ciepłej.

Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. Z 2020r. Poz. 261, 284, 568, 695, 1086, 1503) oraz pompy ciepła.

1. Dostępne źródła energii				
a) Nośniki energii dostępne dla projektowanej inwestycji				
energia elektryczna z sieci systemowej, energia słoneczna				
b) Warunki przyłączenia do sieci zewnętrznych				
Aktualne				
2. Zapotrzebowanie na energię użytkową				
L.p.	Nazwa systemu	Q	Ilość	Jednostka
1	Ogrzewanie	$Q_{h, nd}$	11500	kWh/rok
2	Przygotowanie c.w.u.	$Q_{w, nd}$	1800	kWh/rok
3. Zestawienie porównywanych systemów				
a) Opis systemu				
System podstawowy			System alternatywny	
Energia elektryczna			Powietrzna pompa ciepła	
b) Elementy składowe systemu				
Instalacja c.o.				
System podstawowy			System alternatywny	

L.p.	Źródło ciepła	Udział %		L.p.	Źródło ciepła	Udział %
1	Energia elektryczna	100,00%		1	Pompa ciepła	100,00%
Instalacja ciepłej wody użytkowej						
System podstawowy				System alternatywny		
L. p.	Źródło ciepła	Udział %		L. p.	Źródło ciepła	Udział %
1	-	0,00%		1	-	0,00%
4. Zapotrzebowanie na energię porównywanych systemów						
a) Zapotrzebowanie na energię pierwotną						
System podstawowy				System alternatywny		
EP	59,58	kWh/ m²rok		EP	39,86	kWh/m²rok
b) Zapotrzebowanie na energię końcową						
System podstawowy				System alternatywny		
EK	52,25	kWh/ m²rok		EK	34,47	kWh/m²rok
5. Analiza ekonomiczna porównywanych systemów						
a) Koszty inwestycyjne						
System podstawowy				System alternatywny		
35 000 zł				60 000 zł		
289,25 zł/m²				495,86 zł/m²		
b) Roczne koszty eksploatacyjne						
System podstawowy				System alternatywny		
4640 zł				2960 zł		
38,34 zł/m²				24,46 zł/m²		
c) Roczna różnica kosztów eksploatacji (system podstawowy-system alternatywny)						
1680,0 zł						
d) Różnica kosztów inwestycyjnych (system alternatywny-system podstawowy)						
25 000 zł						
e) Prosty czas zwrotu inwestycji (SPBT)						
	6	lat				
f) Uwagi						
Brak.						
6. Analiza ekologiczna porównywanych systemów						
a) Roczna emisja CO ₂						
System podstawowy				System alternatywny		
0,000	kgCO ₂ / rok			0,000	kgCO ₂ /rok	
7. Wybór systemu zaopatrzenia w energię						
a) Wybrany system						
Decyzją inwestora do realizacji wybrano system alternatywny – pompa ciepła.						

Opracował:

mgr inż. arch. Stefan Semka
upr. nr 1746/Gd/84 w spec. arch.

Część rysunkowa

SPIS RYSUNKÓW:

PB.01 Projekt zagospodarowania terenu

Skala 1:500