

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Opis do projektu zagospodarowania terenu działki nr 70/19, zlokalizowanej w obrębie 04 w Mieście Kościerzyna

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest projekt przebudowy i rozbudowy budynku Urzędu Miasta Kościerzyna, na działce budowlanej nr 70/19 w miejscowości Kościerzyna, obręb 04.

Zaprojektowano przebudowę i rozbudowę budynku Urzędu Miasta Kościerzyna. Przebudowa dotyczy dostosowania budynku do warunków ochrony przeciwpożarowej. Rozbudowa polega na dobudowaniu zewnętrznej klatki schodowej.

2. Podstawa opracowania:

- Mapa do celów projektowych z uzbrojeniem terenu, w skali 1:500.
- Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego (DICP).
- Inwentaryzacja i wizja lokalna.
- Zlecenie Inwestora.
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane.

3. Istniejący stan zagospodarowania działki

Nieruchomość gruntową dz. nr 70/19 o pow. 41283 m², położona w obrębie ewidencyjnym 04 w Mieście Kościerzyna stanowiąca własność Inwestora.

Przedmiotowa działka stanowi teren zabudowany w kształcie nieregularnym. Teren działki posiada spadki w różnych kierunkach. Działka nie jest ogrodzona. Na działce częściowo znajduje się budynek Sali widowiskowej.

Dojazd na działkę możliwy z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako działka nr 254 (droga powiatowa), poprzez dz. nr 251/1, 253/1.

Działka graniczy:

- od strony północnej – z działką nr 215;
- od strony wschodniej – z działką nr 213/3;
- od strony zachodniej – z działką nr 113/7, 115, 116, 242/2, 243/5, 243/6, 244/4, 250/4, 460/2;
- od strony południowej – z działką nr 71/17 (droga wojewódzka nr 214), 70/19, 70/6, 70/12.

Przedmiotowa działka jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Niniejsze opracowanie przewiduje również rozbiórkę elementów istniejącego budynku (poszczególnych drzwi wewnątrz budynku oraz wykucia otworu na okno i drzwi na klatkę schodowej).

SPOSÓB PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH .

Przed przystąpieniem do bezpośrednich robót rozbiórkowych należy wykonać wszystkie niezbędne zabezpieczenia , a więc :

- teren oznakować tablicami ostrzegawczymi: „Roboty rozbiórkowe-wstęp wzbroniony”,
- kierownik rozbiórki sprawdzi, czy nie występują media w miejscu rozbiórki ściany, w przypadku stwierdzenia ich występowania, media należy je odłączyć,
- przygotować teren przy obiekcie na tymczasowe składowisko materiałów uzyskanych z rozbiórki z podziałem na przydatne i zbędne materiały.

W czasie rozbiórki należy pamiętać :

- usuwanie jednego elementu nie może wywołać nieprzewidzianego spadku lub zawalenia się innego elementu,
- aby zbędny materiał należy natychmiast wywozić na wskazane miejsce lub wysypisko.

Zabrania się prowadzenia robót rozbiórkowych :

- w złych warunkach atmosferycznych jak: mgła, śnieg, deszcz i porywisty wiatr, podczas silnego wiatru może nastąpić niebezpieczeństwo zawalenia się konstrukcji lub zdmuchnięcia robotnika ,
- przy prędkości wiatru ponad 10 m/sek.,
- poprzez podcinanie konstrukcji od nasady obiektu.

Prace rozbiórkowe dotyczą wykucia otworu na drzwi oraz okno. Elementy z rozbiórki należy wywieźć na wysypisko.

SPOSÓB ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA

W celu zapewnienia bezpieczeństwa pracownikom zatrudnionym przy robotach rozbiórkowych przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych kierownik robót zobowiązany jest przeszkolić robotników pod względem bezpieczeństwa oraz zapoznać robotników z przewidywaną kolejnością robót rozbiórkowych. W trakcie robót rozbiórkowych kierownik robót zobowiązany wskazywać miejsca ustawienia drabin, rusztowań, kierować kolejnością rozbiórki oraz kontrolować sposób zabezpieczenia pracowników.

4. Projektowane zagospodarowanie działki

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w wschodniej części działki nr 70/19. Przed planowaną inwestycją wykonana została inwentaryzacja.

Miejsca postojowe znajdują się na działce sąsiedniej nr 460/2 będącej własnością Gminy Miejskiej Kościerzyna

Wejście i wjazd na teren działki od strony drogi dojazdowej (istniejące).

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego :

Budynek został zaprojektowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i normami. Projekt został zaprojektowany w sposób zapewniający maksymalną ochronę roślinności oraz przy zminimalizowanym oddziaływaniu na środowisko.

Wjazd od strony drogi gminnej (działka nr 460/2) o nawierzchni utwardzonej z kostki brukowej oraz asfaltu. Na terenie przedmiotowej posesji istnieje zielen niska oraz krzewy.

5. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Woda dla celów socjalno-bytowych z istniejącego przyłącza poprzez rozbudowę instalacji wewnątrz budynku.

Rozwiązanie gospodarki ściekami

Bez zmian – do istniejącego przyłącza.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Planuje się rozbudowę istniejącej instalacji elektroenergetycznej.

Odprowadzenie wód deszczowych

Bez zmian. Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, terenów utwardzonych należy zagospodarować na terenach nieutwardzonych w przedmiotowej działce.

Gospodarka odpadami

Bez zmian. Do składowania odpadów służą pojemniki z pokrywą na śmieci w miejscu łatwo dostępnym do jego opróżniania przez specjalistyczną firmę.

Zaopatrzenie w gaz ziemny

Brak

Ogrzewanie

Bez zmian – z istniejącego przyłącza sieci ciepłowniczej KOS-EKO

6. Funkcja

Budynek użyteczności publicznej

7. Bilans terenu

Powierzchnia działki	41 283,00 m ²
Powierzchnia zabudowy (opracowywany budynek)	404,14 m ²
Powierzchnia zabudowy (istniejące budynki)	268,80 m ²
Powierzchnia nawierzchni utwardzonych i półprzepuszczalnych (w tym podesty)	152,43 m ²
Powierzchnia zieleni (biologicznie czynna)	40 457,63 m ²

Procentowe pokrycie działki zabudową:

$$\frac{\text{Powierzchnia zabudowy}}{\text{Powierzchnia działki}} = \frac{404,14 \text{ m}^2 + 268,80 \text{ m}^2}{41 283,00 \text{ m}^2} = 0,016$$

Powierzchnia całej działki

41 283,00 m²

Powierzchnia biologicznie czynna :

$$\frac{\text{Powierzchnia biol.czynna}}{\text{Powierzchnia całej działki}} = \frac{40\,457,63 \text{ m}^2}{41\,283,00 \text{ m}^2} = 0,980$$

Warunki urbanistyczne dla przedmiotowej działki są spełnione.

8. Dane z zakresu ochrony terenu wynikające z rejestru zabytków, ochrony przyrody lub planu miejscowego oraz wpływ inwestycji na obszar natura 2000

Planowana inwestycja nie jest wymieniona w katalogu przedsięwzięć rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Zgodnie z art. 71 ust.2 Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Rodzaje i przewidywane ilości wprowadzanych do środowiska substancji lub energii, przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko, w tym:

- Emisja hałasu - nie będzie żadnych urządzeń emitujących hałas poza fazą budowy.
- Hałas będzie towarzyszył wyłącznie wewnątrz budynku w trakcie użytkowania - w normie. W przypadku podwyższonego hałasu inwestor systemowe rozwiązania zmniejszające ewentualny hałas - np. ekrany dźwiękochłonne, okna z dodatkowymi uszczelnieniami.
- Emisja gazów z procesu spalania drzewa i zrębów drzewnych - będzie to niewielka emisja gazów o wielkości podobnej jak budynków mieszkalnych.
- Ścieki komunalne - przewiduje się, że średnio miesięcznie wytwarzane będzie około 5-10 m³ ścieków.
- Odpady komunalne - przewiduje się, że średnio miesięcznie wytwarzane będzie nie więcej niż 1-5 m³ odpadów komunalnych.
- Wody opadowe - zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną poprzez odpowiednie wyprofilowanie terenów utwardzonych i podłączenie do systemu kanalizacji deszczowej (w opcji według odrębnego opracowania).
- Inne uciążliwe emisje - nie dotyczy.

9. Ustalenia inne oraz zakres oddziaływania inwestycji

Projektowany budynek i jego rozbudowa zlokalizowany będą zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Planowana inwestycja jest zgodna z wytycznymi zawartymi w Decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projektowane budynki nie będą zlokalizowane na terenach szkód górniczych.

Teren, na którym są projektowana jest inwestycja nie są objęty prawną ochroną w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz nie wymaga ustalenia wymogów wynikających z ochrony dóbr kultury współczesnej.

Zestawienie ważniejszych przepisów wprowadzających związane z określonym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

<i>L.p.</i>	<i>Podstawa prawna</i>	<i>wpływ i uwagi</i>
	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414)	-
1.	Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. z 1996 r. Nr 33 poz. 144 z późn. zm.)	brak
2.	Rozporządzenie Ministra Obrony narodowej z dnia 2 sierpnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane nie będące budynkami, służące obronności państwa i ich usytuowanie (Dz. U. z 1996 r. Nr 103 poz. 477 z późn. zm.)	brak
3.	Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 20 grudnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane gospodarki wodnej i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997 r. Nr 21 poz. 111)	brak
4.	Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997 r. Nr 132, poz. 877)	brak
5.	Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. Nr 101 poz. 645)	brak
6.	Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 31 sierpnia 1998 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dla lotnisk cywilnych (Dz. U. z 1998 r. Nr 130 poz. 895)	brak
7.	Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. Nr 151 poz. 987)	brak
8.	Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., Nr 43, poz. 430)	brak
9.	Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 63 poz. 735)	brak
10.	Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1067 z późn. zm.)	brak
11.	Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055)	brak
12.	Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 października 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie (Dz. U. z 2001 r. Nr 132 poz. 1479)	brak
13.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 12, poz. 116)	brak
14.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.	Budynek istniejący

	U. 2002 r. Nr 75, poz. 690)	
	Ustawa z dnia 31 stycznia 1956 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. Nr 23, poz. 295)	brak
15.	Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315) wydane na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych § 3 pkt 2	brak
16.	Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 z późn. zm.) Art. 42. 1-2. Art. 43. 1-3	brak
	Ustawa z dnia 27 czerwca 1997 r. – o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 96, poz. 591)	brak
17.	Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5 maja 1999 r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 47, poz. 476 z późn. zm.) § 3. § 4a. 1-4.	brak
18.	Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 Nr 41, poz. 412) Art. 3. 1. Art. 4. 1-5	brak
	Ustawa z dnia 29 listopada 2000 r. – Prawo atomowe (Dz. U. Nr 3, poz. 18)	brak
19.	Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół obiektu jądrowego ze wskazaniem ograniczeń w jego użytkowaniu (Dz. U. z 2002 r. Nr 241, poz. 2094) wydane na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy Prawo atomowe § 1	brak
20.	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) Art. 135.	brak
21.	Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jakim powinny odpowiadać poszczególne typy składowisk odpadów (Dz. U. z 2002 3. Nr 61, poz. 549) wydane na podstawie art. 50 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach § 11	brak
22.	Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r.- Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.) Art. 53. 1-3. Art. 54. 1-5. Art. 59. 1	brak
23.	Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2002 r. Nr 130, poz. 1112) Art. 87.	brak
24.	Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2003 r. Nr 86 poz. 789) Art. 53	brak

Projektowana inwestycja nie zakłóca charakteru okolicy, a skalą i formą architektoniczną jest dostosowany do krajobrazu i istniejącej bądź planowanej dla tego regionu zabudowy.

Projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na zmianę cech przestrzennych otoczenia ani na pogorszenie jego walorów krajobrazowych.

Budynek i jego rozbudowa nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników oraz nie narusza interesów osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Projektowane przedsięwzięcie nie powoduje zagrożenia zanieczyszczenia powietrza, wody, lub gleby i zapewnia ochronę przed uciążliwościami hałasu oraz ochronę p.poż.

Dopuszczalny zakres oddziaływania budynków jest w ramach własnej działki tj. 70/19.

Przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie powodują negatywnego wpływu projektowanego obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz inne obiekty budowlane. Opracowywany budynek oraz zagospodarowanie terenu nie ogranicza dostępu do drogi publicznej dla innych działek. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie ogranicza korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.

Projektowana inwestycja oraz elementy zagospodarowania terenu nie ograniczają dostępu światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi dla docelowych inwestycji zlokalizowanych na sąsiednich działkach.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Anna Miłżyńska
nr upr. 6070/Gd/94

spr.
mgr inż. arch. Artur Grochocki
nr upr. PO/KK/339/2010