

CZĘŚĆ OPISOWA

do projektu zagospodarowania terenu

1. DANE EWIDENCYJNE:

- 1.1 Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny
1.2 Adres: Witoszów Górny 12
1.3 Działki ewidencyjne: Dz. nr 221/5 Obręb Witoszów Górny AM2
1.4 Inwestor: Gmina Świdnica, ul. Bartosza Głowackiego 4
1.5 Stadium opracowania: projekt zagospodarowania terenu

2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania niniejszej dokumentacji są:

- zlecenie inwestora,
- mapa zasadnicza w skali 1:500 do celów projektowych,
- informacje publiczne dostępne na portalu: www.swidnicki.webewid.pl
- zapewnienia dostawy i odbioru mediów,
- pomiary inwentaryzacyjne budynku wykonane w styczniu i lutym 2017 roku,
- opinia techniczna wykonana przez rzeczoznawcę budowlanego Stanisława Stojewskiego w grudniu 2016 roku,
- protokołu z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego elementów budowlanych obiektu budowlanego co 5 lat wykonanego w lutym 2017 roku przez mgr inż. Wiktora Dynowskiego
- archiwalna dokumentacja inwentaryzacyjna udostępniona przez inwestora,
- opinia techniczna na podstawie § 206 warunków technicznych.

Uwzględniono obowiązujące przepisy prawne oraz techniczno-budowlane, w tym między innymi:

- [1] Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
[2] Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
[3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
[4] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
[5] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej,
[6] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
[7] Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
[8] PN-ISO 9836 Właściwości użytkowe w budownictwie,
[9] Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 roku O wyrobach budowlanych.

3. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest przygotowanie projektu zagospodarowania terenu dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.

4. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez zmiany przeznaczenia obiektu w związku z zamiarem:

- a) przywrócenia budynkowi wymaganych właściwości techniczno-użytkowych po pożarze, który miał miejsce 14.12.2016 roku, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,
b) uporządkowania gospodarki ściekowej w zakresie odprowadzenia wód opadowych,
c) likwidacji barier architektonicznych oraz zapewnienia dostępności strefy wejściowej i piętra budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA

OPIS DZIAŁKI NR 221/5

Lp.	Parametr	Opis
1	Lokalizacja	Witoszów Górny nr 12
2	Rodzaj użytku	Br
3	Dostęp do dróg publicznych	działka połączona z układem dróg publicznych poprzez istniejący zjazd indywidualny
4	Rodzaj nawierzchni	zróżnicowana: gruntowa zadarniona, lokalnie utwardzona kruszywem i betonem
5	Zabudowa	działka zabudowana budynkiem wielorodzinnym
6	Ukształtowanie terenu	teren pochylony ze spadkiem w kierunku północnym
7	Uzbrojenie terenu	zgodnie z treścią mapy do celów projektowych
8	Zadrzewienie	nie stwierdzono kolizji projekt. zakresu inwestycyjnego z istniejącym drzewostanem

6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

6.1. ETAPOWANIE

Projektowana inwestycja realizowana będzie jednoetapowo

6.2 OBIEKTY BUDOWLANE

W wyniku realizacji inwestycji nie powstanie żaden nowy obiekt budowlany, a jedynie nastąpi przebudowa istniejącego budynku wielorodzinnego.

6.3 URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTAMI BUDOWLANYMI

W ramach inwestycji planuje się budowę / przebudowę i montaż następujących urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, przewidzianych do realizacji w trybie art. 28 ustawy Prawo budowlane:

- przebudowa dojść pieszych w obrębie posesji,
- remont istniejącego ogrodzenia i bramy wjazdowej o strony drogi publicznej,
- budowa utwardzonego kostką betonową szarą gr. 6 cm na podbudowie tłuczniowej, miejsca przeznaczonego do czasowego gromadzenia odpadków stałych w pojemnikach,
- montaż trzepaka,
- budowa przyłącza kanalizacji deszczowej kd160 PCV z wpięciem do istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej kd100,
- wymiana odcinka istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej ks 160 PCV wraz ze studnią rewizyjną,
- wymiana istniejącego przyłącza wodociągowego z korektą trasy nowego przyłącza w40 PEHD,
- budowa wewnętrznej linii zasilającej energii elektrycznej.

6.4 UKŁAD KOMUNIKACJI KOŁOWEJ

Projektowany zakres robót budowlanych nie wpływa na zmianę istniejącego układu komunikacji kołowej.

Połączenie komunikacyjne działki nr 221/5 z drogą powiatową nr 3396D poprzez zjazd indywidualny, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

6.5 UKŁAD KOMUNIKACJI PIESZEJ

Dojścia piesze wokół budynku, w tym opaska betonowa oraz pozostałe strefy komunikacji pieszej posiadać będą nawierzchnię z kostki betonowej o następującej konstrukcji:

Konstrukcja nawierzchni utwardzonych

Lp.	Układ warstw konstrukcyjnych	Mięszkość [cm]
1.	Warstwa ścieralna z kostki betonowej niefazowane szarej grubości 6 cm	6
2.	Podsyпка z mialu kamiennego 0-4 mm grubości 4 cm po zagęszczeniu	4
3.	Warstwa podbudowy z mieszanki z kamienia łamanego 0-31,5 stabilizowana mechanicznie, zawałowana i zaklinowana mialem kamiennym 0-4 mm	15
4.	Warstwa odsączająca z piasku grubego lub pospółki grubości 10 cm	10
5.	Istniejące podłoże gruntowe wyrównane i zagęszczone ręcznie	
	Razem:	35

Nawierzchnie zabezpieczyć obrzeżem betonowym 6/20 cm wtopionym i wyrównanym z nawierzchnią, układanym na podsypce cementowo-piaskowej 1:3.

6.6 PARAMETRY TECHNICZNE DRÓG POŻAROWYCH

Zgodnie z rozporządzeniem [3] Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), dla przedmiotowego budynku wielorodzinnego, niskiego kat. ZL IV, droga pożarowa nie jest wymagana.

6.7 SIECI I URZĄDZENIA UZBROJENIA TERENU ZAPEWNIAJĄCE PRZECIWOPOŻAROWE ZAOPATRZENIE W WODĘ

Zgodnie z § 3.2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), dla przedmiotowego budynku wielorodzinnego woda do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewniona jest w ramach ilości wody przewidywanej dla jednostek osadniczych, nie mniejszej jednak niż 10 dm³/s.

W tej konkretnej sytuacji wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów zapewnia gminna sieć wodociągowa. Zgodnie z informacją uzyskaną z działu technicznego Świdnickiego Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w rozmowie z dnia 23.05.2016 roku, najbliższy hydrant podziemny H80 zabudowany na przedmiotowej sieci wodociągowej zlokalizowany jest przy posesji nr 11a w odległości ok. 30 m od przedmiotowego budynku.

6.8 OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

W ramach inwestycji planuje się budowę / montaż następujących obiektów małej architektury:

- zadaszonej osłony przeznaczonej do czasowego gromadzenia odpadków stałych - spełnienie warunku § 22 rozp. [3],
- trzepaka – spełnienie warunku § 25 rozporządzenia [3].

6.9 ZIELEŃ

W ramach zagospodarowania i porządkowania terenu przewiduje się:

- rekultywacja terenów zielonych : przekopanie, nawożenie, humusowanie, zagrabienie, wyrównanie i zawałowanie rekultywowanego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie budynku oraz wykonanie trawnika dywanowego metodą siewu.

7. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Lp.	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]
1	Powierzchnia działki nr 221/5	1109
2	Powierzchnia zabudowana budynkiem mieszkalnym	149,9
3	Powierzchnia utwardzona kostką betonową wokół budynku	66,0

8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Projektowany zakres robót budowlanych związanych z przebudową istniejącego budynku wielorodzinnego nie wpływa na zmianę dotychczasowej funkcji i przeznaczenia obiektu oraz parametrów takich jak długość, szerokość czy liczba kondygnacji. Bezpośrednie otoczenie i sąsiedztwo budynku posiada trwały charakter zagospodarowania. Dlatego analizę obszaru oddziaływania, o którym mowa w art. 3 pkt.20 ustawy, ograniczono do wpływu planowanych robót budowlanych na ewentualną zmianę obszaru istniejącego. W wyniku analizy, na podstawie rozporządzenia [3], ustalono obszar oddziaływania dla planowanych robót budowlanych, który obejmuje działkę numer 221/5 Obręb Witoszów Górny objętą planowanym zakresem inwestycji.

9. INFORMACJA O STREFACH OCHRONNYCH

Budynek stanowiący przedmiot opracowania, objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków.

10. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren, na którym zaplanowano inwestycję nie jest terenem szkód górniczych.

11. ISTNIEJĄCE I PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i nie znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody, gleby wibracji w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska.

Planowana inwestycja nie wpływa na jakość powietrza i pozwala na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 roku w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

ARCHIKON	Dotyczy: Przebudowa budynku wielorodzinnego Adres: Witoszów Górny 12 Dz. ewid.: Dz. nr 221/5 Obręb Witoszów Górny AM 2 Inwestor: Gmina Świdnica, 58-100 Świdnica, ul. Bartosza Głowackiego 4	Znak rej. A-03/2017
		Str.

Planowana inwestycja nie wpływa na jakość wód i pozwala na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne.

W ramach planowanej budowy przewidziano zastosowanie materiałów naturalnych, nieszkodliwych dla środowiska naturalnego, sprawdzonych w użytkowaniu pod względem ekologicznym (beton, stal, kruszywo naturalne, szkło). Projektowany obiekt nie wpływa szkodliwie na środowisko przyrodnicze, na zdrowie i warunki higieniczne użytkowników oraz na obiekty z nim sąsiadujące. Struktura obiektu i jego budulec nie emitują zanieczyszczeń pyłowych, płynnych i gazowych. Obiekt nie emituje nadmiernego hałasu – powyżej 45 dB, promieniowania (w tym promieniowania jonizującego) i nie wytwarza zakłóceń elektromagnetycznych i innych. Nie wpływa negatywnie na otaczającą obiekt glebę biologicznie czynną, wody powierzchniowe i wody gruntowe.

W przebudowywanym budynku przewidziano spełnienie warunków higieniczno-sanitarnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

12. OCENA ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH W KONTEKŚCIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU

Dla terenu objętego opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego w formie uchwały nr XLVII/489/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witoszów Górny. Teren obejmujący dz. nr 221/5 oznaczony jest w miejscowym planie symbolem 2.U – usługi publiczne i komercyjne.

Przewidywane przeznaczenie terenu określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pozwala w przyszłości na zmianę sposobu użytkowania obiektu, a jednocześnie nie zabrania zachowania w obiekcie jego dotychczasowej funkcji.

W związku z bieżącym zapotrzebowaniem mieszkaniowym Gminy Świdnica, inwestor nie zamierza korzystać z możliwości przekształcania dotychczasowej funkcji mieszkaniowej obiektu na inną o charakterze usług publicznych czy komercyjnych. Stąd planowana przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego, ma jedynie na celu przywrócenie mu wymaganych właściwości techniczno-użytkowych po pożarze z dnia 14.12.2016 roku, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Przedmiotowa przebudowa nie jest budową w myśl art. 3 ustawy Prawo budowlane, a jedynie robotami budowlanymi w wyniku, których nie nastąpi zmiana dotychczasowego przeznaczenia budynku.

Wobec powyższego analiza zgodności planowanego zamierzenia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staje się bezprzedmiotowa.

Opracował: