

O P I S

do projektu zagospodarowania działek nr 38 i 41/2 przy ul. Myśliwskiej 1, w Nowem

Inwestor: *Powiat Świecki*
ul. Gen. Józefa Hallera 9
86-100 Świecie

I. DANE OGÓLNE

1. Podstawa opracowania

- 1.1 Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydany przez Urząd Gminy w Nowem.
- 1.2 Mapa sytuacyjno-wysokościowa, w skali 1:500, opracowana przez geodetę uprawnionego.
- 1.3 Zlecenie Inwestora.

2. Przepisy prawne

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo Budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, z dnia 23 czerwca 2003 r., w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003, Nr 120, poz.1126),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945),
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, z dnia 25 kwietnia 2012 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462) ze zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. z 2017 r. poz. 2285,
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz.1405 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 799 ze zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów, z dnia 9 listopada 2010 r., w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr z 2016 r., poz. 71).

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot inwestycji i przeznaczenie

1.1. Na działkach nr 38 i 41/2, przy ul. Myśliwskiej 1, w Nowem, zlokalizowany jest kompleks budynków składających się z dwóch skrzydeł wschodniego i zachodniego, połączonych ze sobą parterowym łącznikiem. W skrzydle zachodnim znajduje się budynek zamieszkania zbiorowego, który pozostaje bez zmian. Natomiast skrzydło wschodnie składa się z dwóch budynków.

W pierwszym budynku skrzydła wschodniego mieści się pogotowie ratunkowe i ta część obiektu pozostanie bez zmian. W drugiej części danego budynku mieszczą się pomieszczenia internatu, które ulegną zmianie sposobu użytkowania na pomieszczenia mieszkań chronionych.

Stan techniczny budynku nie pozwala na użytkowanie, zgodnie z jego przeznaczeniem i potrzebami Inwestora. Część obiektu, w którym planowane są mieszkania chronione, jest zdegradowana technicznie, ponieważ od wielu lat nie był wewnątrz budynku przeprowadzany generalny remont.

Stan instalacji wewnętrznych nie odpowiada współczesnym standardom użytkowania i bezpieczeństwa.

Powstanie sześć mieszkań chronionych 1-osobowych, z czego trzy mieszkania będą przystosowane do użytkowania przez osoby niepełnosprawne poruszające się na wózkach inwalidzkich. Każde mieszkanie będzie się składać z korytarza, pokoju z aneksem kuchennym i łazienki.

W skrzydle zachodnim budynku 4-kondygnacyjnym znajdują się pomieszczenia internatu i warsztat terapii zajęciowej.

Między, wyżej opisanymi skrzydłami, znajduje się łącznik, który jest parterowy, podpiwniczony, ze stropodachem płaskim.

Projektuje się nowe schody zewnętrzne, przed wejściem do łącznika i dla osób niepełnosprawnych pochylnię, o nachyleniu 6%.

Pozostałe pomieszczenia łącznika pozostają bez zmian. Łącznik stanowi część wspólną do komunikacji dla użytkowników budynków oznaczonych na projekcie zagospodarowania nr 1 i nr 2.

2. Istniejący stan zagospodarowania

2.1. Na przedmiotowych działkach nr 38 i 41/2 zlokalizowane są:

- budynek internatu objęty częściowo opracowaniem:
- pogotowie ratunkowe w części budynku objętego opracowaniem,
- przyłącze wodociągowe woD50c,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej ks100c,
- przyłącze kanalizacji deszczowej kdD200c,
- przyłącze energetyczne eNAc,
- przyłącze gazu gA50c,
- istniejące miejsce gromadzenia odpadów stałych,
- istniejący zjazd z drogi gminnej,
- istniejące miejsca postojowe.

3. Projektowane zagospodarowanie

3.1. Projektowana zmiana sposobu użytkowania części budynku internatu na mieszkania chronione, na terenie działek nr 38 i 41/2, przy ul. Myśliwskiej 1, w Nowem.

Dane techniczne po zmianie sposobu użytkowania:

- Powierzchnia zabudowy - 390,65 m²
- Powierzchnia użytkowa (zajmowana przez mieszkania) - 273,88 m²
- Kubatura - 2082,00 m³

3.2. Chodniki, wjazdy i miejsca postojowe dla osoby niepełnosprawnej, o nawierzchni utwardzonej z kostki betonowej na podsypce piaskowej.

Dostęp do budynku, dla osób niepełnosprawnych, z projektowanego chodnika za pośrednictwem projektowanej pochylni, o kącie nachylenia 6%.

Wymagane jest min. 1 miejsce postojowe na każde 50m² pow. usługowej, powyższe zapewnić będzie istniejący parking znajdujący się po stronie północnej istniejącego łącznika.

3.3. Wody opadowe z projektowanego utwardzonego terenu i miejsc postojowych będą odprowadzone do istniejącej kanalizacji deszczowej, na działce Inwestora, przez ukierunkowany spływ wód opadowych.

4. Dane formalno – prawne

Dane ewidencyjne:

Jednostka ewidencyjna: 041406_4, Nowe - Miasto

Obręb: 0001, Nowe

5. Analiza obszaru oddziaływania projektowanego obiektu

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 650).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. z 2017 r. poz. 2285.

Analiza w zakresie:

Ochrona przed hałasem: zmiana sposobu użytkowania części budynku internatu na mieszkania chronione z wykonanym wyposażeniem oraz przewidywanym sposobem użytkowania nie będzie emitować szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych.

Lokalizacja inwestycji na terenie objętym ochroną:

Obiekty znajdujące się na terenie działek nr 38 i 41/2 nie są w ewidencji konserwatorskiej.

Odległość od ujęć wody: nie dotyczy.

Zanieczyszczenia pyłowe, gazowe i płynne: prace związane ze zmianą sposobu użytkowania części budynku internatu na mieszkania chronione będą miały niewielki wpływ na zanieczyszczenia powietrza, a ewentualne 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 zachowania biologiczne czynnego terenu poza obrębem opracowania. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji deszczowej.

Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły:

Przesłanianie: zgodnie z §13.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektowana zmiana sposobu użytkowania nie ogranicza dostępu do światła i słońca w obiektach na nieruchomościach sąsiednich, gdyż prace ograniczają się do wnętrza obiektu. Po realizacji przedmiotowej inwestycji, na działkach sąsiednich, nie zmieni się możliwość uzyskania wskaźnika intensywności zabudowy oraz funkcja zabudowy.

Oświetlenie i nasłonecznienie: zgodnie z §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na działkach sąsiednich nie ulegnie zmianie, budynek usytuowany jest w linii północ-południe, w przepisowej, minimalnej odległości od granicy z działkami i większej niż 4,0 m. Jeżeli projektowane budynki na działkach sąsiednich, będą usytuowane zgodnie z warunkami technicznymi to nie będą zacieniane przez przedmiotowy budynek.

Analiza w zakresie zabudowy i zagospodarowania działki:

Usytuowanie budynku: zgodnie z §12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynek istniejący zlokalizowany jest w przepisowych odległościach zgodnie z WT. Poza tym najbliższy budynek na działce sąsiedniej, zlokalizowany jest w odległości około 37 m.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych: zgodnie z §18 i §19 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokalizacja miejsca parkingowego o wym. 2,5 x 5,0m i 3,6 x 5,0m (miejsce dla osoby niepełnosprawnej), wg graficznej części opracowania, zgodnie z wymogami WT.

Miejsce gromadzenia odpadów stałych: zgodnie z §23 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokalizacja miejsca pojemnika na odpady stałe wg graficznej części opracowania, zgodnie z wymogami WT.

Studnie: zgodnie z §31 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie dotyczy – pobór wody z wodociągu gminnego.

Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe: zgodnie z §36 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie dotyczy – odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej.

Zieleń i urządzenia rekreacyjne: zgodnie z §40 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. Nie dotyczy – budynek istniejący objęty opracowaniem.

Analiza w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

Obszar oddziaływania w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej (przyłącza wod.-kan.), znajdować się będzie na działce Inwestora nr 41/2 i 38.

Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że projektowana zmiana sposobu użytkowania części budynku internatu na mieszkania chronione nie wprowadza ograniczenia w zabudowie sąsiednich nieruchomości i ogranicza się do terenu działki Inwestora nr 41/2 i 38.

7. Dane informacyjne

- Obiekty znajdujące się na terenie działek nr 38 i 41/2 nie są w ewidencji konserwatorskiej
- Podczas prac należy uwzględnić maksymalną ochronę terenów zieleni, istniejącego drzewostanu, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz ochrony naturalnej rzeźby terenu.
- Działki nr 38 i 41/2 nie znajdują się na terenie górniczym, i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych, w tym osuwaniem się mas ziemnych.

8. Inne dane

Teren zamierzenia budowlanego o naturalnym ukształtowaniu, gruncie rodzimym, nieorganicznym i niewymagającym wymiany.

.....
/opracował/