

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

I. Opis

Opis do projektu zagospodarowania terenu

II. Rysunki

PW-P-1018-20-01 Projekt zagospodarowania terenu

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAMIERZENIE BUDOWLANE: **CENTRUM INNOWACJI TECHNOLOGICZNYCH W PILE**
przebudowa i rozbudowa Powiatowego Centrum Edukacji w Pile
w celu rozwoju kształcenia zawodowego w Powiecie Pilskim i regionie
ETAP II : ROZBUDOWA POWIATOWEGO CENTRUM EDUKACJI

LOKALIZACJA: **działka nr 1284/1, jednostka ewidencyjna 301901_1, obręb 0019 Piła**
INWESTOR: **POWIATOWE CENTRUM EDUKACJI, ul. Ceglana 2, 64-920 Piła**
JEDNOSTKA PROJEKTOWA: **Biurowo Obsługi Architektonicznej „Archi-Graf” Sp. z o.o.,
ul. Kossaka 110, 64-920 Piła**

1.0. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest II. ETAP zamierzenia, polegającego na przebudowie i rozbudowie Powiatowego Centrum Edukacji w Pile, pod nazwą Centrum Innowacji Technologicznych w Pile. I ETAP zawierał prace przygotowawcze, jak przebudowa obiektu istniejącego i rozbiórka budynków stojących w kolizji z planowaną rozbudową.

Niniejsze opracowanie dotyczy II. ETAPU inwestycji, którym jest właściwa rozbudowa Powiatowego Centrum Edukacji o nowy budynek dydaktyczny wraz z zagospodarowaniem terenu, a w tym:

- drogi wewnętrzne wraz z drogą p.poż.,
- parkingi,
- wiatą śmietnikową z wygodzeniem na materiały budowlane,
- infrastruktura techniczna.

2.0. Istniejący stan zagospodarowania

Istniejący budynek Powiatowego Centrum Edukacji znajduje się w południowej części działki 1284/1, przy ul. Ceglanej 2 w Pile. Wejście główne od strony południowej, ze wspólnego dziedzińca stanowiącego równocześnie przedpole wejścia do sąsiedniego obiektu, Zespołu Szkół Technicznych.

Od strony północnej, w bliskim sąsiedztwie opracowywanego obiektu, prostopadle do niego, zlokalizowany jest budynek magazynowy (wiatą stalowa obudowana płytami z eternitu), do niej zaś przylega parterowy budynek garażowy. Oba te budynki, wg I ETAPU inwestycji, przeznaczone są do rozbiórki, jako kolidujące z planowaną rozbudową. Kolejnymi elementami zagospodarowania działki 1284/1 są:

- betonowe wyгородzenie – składowisko materiałów budowlanych, przeznaczone do demontażu,
- budynek gospodarczy, zlokalizowany w oddaleniu od opracowywanego obiektu, przy bramie wjazdowej od strony północnej.

W centralnej części działki, bezpośrednio przy budynku garażowym, wydzielona została działka 1092/2, należąca do spółki ENEA, na której zlokalizowany jest budynek trafostacji.

Pozostałą część działki zajmuje zielen zorganizonowana – trawniki wraz z betonową donicą i bogaty drzewostan. Założeniem docelowego projektu zagospodarowania terenu jest możliwe maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

Poziomy rzędnych terenu kształtują się na wysokościach od ok. 72,00 do 73,63 m n.p.m., ze spadkiem z kierunku północnego na południe, przy czym w centralnej części terenu występuje przegarbienie o rzędnych sięgających do 74,2 m n.p.m.

Wjazd na teren działki zapewniają trzy bramy:

- brama od strony południowej – zlokalizowana bezpośrednio przy południowo-zachodnim narożniku istniejącego obiektu. Dojazd do niej możliwy jest wyłącznie od ul. Michała Drzymały, przez teren Zespołu Szkół Technicznych.
- brama od strony wschodniej – zlokalizowana między istniejącym obiektem do przebudowy, a przeznaczonym do rozbiórki budynkiem magazynowym. Dojazd do bramy od ul. Ceglanej, przez niezagospodarowany pas terenu na działce 1321/2. Ze względu na układ projektowanej rozbudowy, brama ta ulegnie likwidacji.
- brama od strony północnej – z dojazdem z ul. Żeromskiego.

3.0. Projektowane zagospodarowanie działki

Rozbudowywany obiekt znajduje się na terenie oznaczonym jako UE1 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. *UCHWAŁA NR XX/214/08 RADY MIASTA PIŁY z dnia 26 lutego 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze osiedla Górne.*

Główne wytyczne dla obszaru objętego zagospodarowaniem:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy (prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego) i uzupełnienia zabudowy,
- b) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej przebiegających wzdłuż ul. Żeromskiego,
- c) łączną maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczonego terenu – 30%,
- d) wysokość zabudowy – do III kondygnacji nadziemnych,
- e) dach płaski o nachyleniu wynikającym z technologii materiału użytego do pokrycia dachu,
- f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30%,
- g) dla nowej zabudowy - obowiązek zachowania określonych na rysunku ustaleń dotyczących kompozycji przestrzennej (nieprzekraczalne linie zabudowy),
- h) obowiązkową służebność drogową do terenu elektroenergetyki – E.

Zagospodarowanie terenu obejmuje:

3.1. Projektowany budynek rozbudowy Powiatowego Centrum Edukacji

Projektuje się budynek trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, w technologii tradycyjnej, murowanej, z dachem płaskim. Ze względu na istniejące zagospodarowanie działki, istniejącą trafostację oraz cenny drzewostan, jako lokalizację obiektu przyjęto miejsce w którym w chwili obecnej znajdują się budynki pomocnicze PCE – budynek magazynowy i garażowy.

Obiekt połączony jest z budynkiem istniejącym wspólnym korytarzem, posiada jednak własne wejście z zewnątrz i przedpole. Funkcjonalnie zawiera w sobie szereg pomieszczeń do praktycznej nauki zawodów z różnych grup zawodowych, które wymagały modernizacji i nie mieściły się w wymaganym dzisiaj kształcie w obiekcie istniejącym. Projektowany program, ze względu na relatywnie małą powierzchnię terenu możliwą do wykorzystania, rozplanowano na trzech kondygnacjach nadziemnych. Skomunikowanie poszczególnych kondygnacji zapewnia wewnętrzna klatka schodowa, oraz winda przystosowana do przewozu osób niepełnosprawnych.

Budynek niski, zaprojektowany w klasie ZLIII (C)

Wysokość do attyki 11,95 m.

3.2. Ośłona śmietnikowa z wygodzeniem na materiały budowlane.

Obudowa ośłony w dolnej części murowana, powyżej 1,8 m ażurowa konstrukcja stalowa z lekkim dachem. Wysokość całkowita 2,57 m. Wygodzenie na materiały budowlane betonowe, wysokości 1,3 m, bez zadaszenia.

3.3. Infrastruktura techniczna:

3.3.1. zasilanie w energię elektryczną – z obiektu istniejącego.

3.3.2. zaopatrzenie w wodę – istniejące włączenie do wodociągu miejskiego.

3.3.3. odprowadzenie ścieków sanitarnych - istniejące włączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

3.3.4. odprowadzenie ścieków deszczowych – wg wydanych warunków przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

3.3.5. ciepło zdalaczynne - wg wydanego przez MEC zapewnienia dostaw.

3.4. Obsługa komunikacyjna

3.4.1. Docelowo wjazd na teren działki zapewni bram od strony północnej – z dojazdem z ul. Żeromskiego.

Brama od ul. Ceglanej, ze względu na projektowane zagospodarowanie terenu ulegnie likwidacji. Kontrole wjazdu od ul. Żeromskiego zapewni projektowany szlaban. W zagospodarowaniu działki nie zakłada się też pozostawienia przejazdu do bramy przy południowo-zachodnim narożniku istniejącego obiektu.

3.4.2. Wewnętrzny układ komunikacyjny.

Zaprojektowano wewnętrzny układ komunikacyjny pieszojezdny z kostki betonowej „Polbruk” o grubości 8 cm, w kolorze szarym. Nawierzchnię układać na podbudowie za pośrednictwem warstwy wyrównawczej piaskowo-cementowej o grubości 3-5 cm. Dokładne informacje w projekcie drogowym.

3.4.3. Miejsca postojowe

Zaprojektowano łącznie 20 miejsc postojowych, w tym:

a/ 18 miejsc postojowych o wymiarach 2,5 x 5,0 m,

b/ 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, o wymiarach 3,6 x 5,0 m

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze planu ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla terenów usługowych – stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy, sytuowanie na dostępnych parkingach publicznych lub na terenach usługowych, wg wskaźnika nie mniej niż 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków. Powierzchnia użytkowa projektowanego budynku – 1.593,80 m² – wymagane 16 m.p. - wymóg został spełniony.

Dla budynku istniejącego – dotychczas wykorzystywany układ parkingów zewnętrznych.

3.4.4. Ukształtowanie terenu.

Zaprojektowano ukształtowanie terenu dostosowane do istniejącego nachylenia terenu i poziomu wejścia do budynku. Zmiany poziomów terenu niwelowane poprzez płynne kształtowanie terenu. Jedynie w centralnej części parkingu, w zbliżeniu krawężników projektowanych miejsc postojowych do istniejących drzew w betonowych donicach, mogą wystąpić nieznaczne skarpy - do weryfikacji po wykonaniu dokładnych pomiarów wysokościowych na etapie realizacji.

3.4.5. Tereny biologicznie czynne

Zaprojektowano zieleń urządzoną w oparciu o istniejący układ zieleni. Całość projektu rozplanowano z założeniem jak najmniejszej ingerencji w istniejący, cenny przyrodniczo i estetycznie drzewostan. W efekcie do wycinki przeznaczone są jedynie 4 mniejsze drzewa, z zamian za które projektuje się na terenie Centrum Innowacji Technologicznych zasadzenia zastępcze.

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu w MPZP dla terenu UE1 określona została na >30%. Zaprojektowane na działce 1284/1 tereny biologicznie czynne, zsumowane z istniejącymi na pozostałej części terenu UE1 terenami o tej samej funkcji, stanowią 50,24%. Warunek został spełniony.

4.0. Ochrona ppoż.

4.1 Projektowany budynek znajduje się w zasięgu 4. istniejących hydrantów zewnętrznych dn80, zasilanych z sieci wodociągowej dn 150 i dn 110.

4.2 Dojazd do budynku zapewnia brama od strony północnej, z istniejącym dojazdem z ul. Żeromskiego (poza zakresem opracowania).

4.3 Drogi pożarowe wewnętrzne – zaprojektowano wewnętrzną drogę pożarową, zapewniającą dostęp do dłuższego boku budynku i zapewniającą przejazd bez konieczności cofania.

4.4 Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 20dm³/s.

5.0. Ochrona konserwatorska:

Na obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

6.0. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

Planowana inwestycja w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

7.0. Wpływ projektowanej inwestycji na środowisko

7.1. Planowana inwestycja nie pogorszy siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt.

7.2. Inwestycja położona jest poza obszarem Natura 2000.

7.3. Inwestycja nie stanowi zagrożenia dla sąsiadujących obiektów i ludzi.

7.4. Inwestycja nie ma wpływu na stan zasobów wodnych.

7.5. Planowana inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko

8.0. Wpływ eksploatacji górniczej:

Obszar opracowania nie znajduje się na terenie eksploatacji górniczej.

9.0. Dostępność dla niepełnosprawnych

W bezpośrednim sąsiedztwie wejścia do budynku zaprojektowano dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (szerokości 3,6 m). Wejście główne do budynku i wszystkie wejścia w jego obrębie należy

wykonać jako bezprogowe.

W budynku zaprojektowano windę przystosowaną do przewozu osób niepełnosprawnych, obsługującą wszystkie trzy poziomy budynku. Zaprojektowano również toaletę przystosowaną do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Nie projektuje się schodów terenowych ani pochylni.

10.0. Obszar oddziaływania obiektu

Projektowany budynek nie wpływa na wielkość dopuszczalnych stref pożarowych na terenie inwestora i działkach sąsiednich.

Projektowany budynek i zagospodarowanie nie ogranicza dostępu do drogi publicznej dla innych działek, nie ogranicza korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych, sąsiednich działkach.

Budynek nie ogranicza dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich):

Na podstawie § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), wykonano analizę wg metodologii zawartej w § 13, ust.1. pkt 1, oraz § 13, ust.2, w wyniku której stwierdza się, że ograniczenie dostępu światła poprzez przesłanianie nie występuje.

Wniosek:

Na podstawie wykonanej analizy, stwierdza się, że obszar oddziaływania budynku na działki sąsiednie nie występuje i mieści się w całości na działce na której został zaprojektowany

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) art. 5:
 - inwestycja nie ogranicza dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
 - inwestycja zapewnia ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
 - inwestycja zapewnia prawidłowe odprowadzenie wód powierzchniowych zapewniając ochronę nieruchomości bezpośrednio przyległych
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.w.), art. 3 pkt 20:

Wyznaczenia obszaru oddziaływania przedsięwzięcia dokonano w oparciu o art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, który 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 zagospodarowaniu tego terenu. Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ale także przepisy dotyczące m. innymi 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.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami. § 12-13, § 18-19, § 22-24, par. 60, § 271-273
- Dz. U. 2018.0.2068 t.j. - Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, art.43

11.0. Wskaźniki powierzchniowe dla zakresu opracowania w granicach działki 1284/1

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 11.1. Powierzchnia działki: | 7.180 m² |
| 11.2. Powierzchnia zabudowy: | 3.159,47 m² , w tym: |
| - projektowany budynek dydaktyczny: | 620,60 m ² |
| - istniejący budynek dydaktyczny: | 2.494,74 m ² |
| - projektowana osłona śmietnikowa: | 15,9 m ² |
| - istniejący budynek gospodarczy: | 28,23 m ² |

CENTRUM INNOWACJI TECHNOLOGICZNYCH W PILE
przebudowa i rozbudowa Powiatowego Centrum Edukacji w Pile
w celu rozwoju kształcenia zawodowego w Powiecie Pilskim i regionie
ETAP II – ROZBUDOWA POWIATOWEGO CENTRUM EDUKACJI

Miejscowy plan zagospodarowania narzuca łączną maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczonego terenu UE1 < 30%. Powierzchnia zabudowy opracowywanego terenu, po zsumowaniu z pozostałą zabudową terenu UE1 stanowią 20,59% terenu. Warunek został spełniony.

11.3. Powierzchnie utwardzone:	1.799,94 m² , w tym:
a/ drogi wewnętrzne i parkingi:	1.544,8 m ²
b/ chodniki:	215,3 m ²
c/ opaski wokół budynków:	39,84 m ²

11.4. Powierzchnia biologicznie czynna: **2.220,99 m²**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu w MPZP dla terenu UE1 określona została na >30%. Zaprojektowane na działce 1284/1 tereny biologicznie czynne, zsumowane z istniejącymi na pozostałej części terenu UE1 terenami o tej samej funkcji, stanowią 50,24%. Warunek został spełniony.

opracował:
mgr inż. arch. Roman Szumny