

**PROJEKT****ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

## NAZWA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA I REMONT BUDYNKU KLUBU  
NA TERENIE STADIONU MIEJSKIEGO W KROŚNIEWICACH

## ADRES OBIEKTU

gm. Krośniewice, obr. Krośniewice, nr ew. dz. 20/2

## KATEGORIA OBIEKTU

XV – budynki sportu i rekreacji

## INWESTOR

Gmina Krośniewice  
ul. Poznańska 5, 99-340 Krośniewice

## PROJEKTANCI

## ZAWARTOŚĆ PROJEKTU

	strony/nr rys
I. Opis techniczny	3-10
II. Rysunek - Projekt zagospodarowania działki	nr 1
III. Dokumenty formalno-prawne	1-4

## I. OPIS TECHNICZNY

### 1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Przedmiotem zamierzenia inwestycyjnego jest przebudowa, rozbudowa i remont budynku klubu sportowego na terenie stadionu miejskiego w Krośniewicach.

### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego: *UCHWAŁA NR XXXIV/231/17 RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczyckiej i Kasztanowej*
- mapa do celów projektowych
- inwentaryzacja i oględziny przedmiotowego budynku
- wytyczne Inwestora

### 3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka objęta opracowaniem jest zagospodarowana, na działce znajdują się:

- budynek klubu sportowego
- infrastruktura techniczna naziemna i podziemna
- utwardzenia terenu

Na działkach sąsiednich o poszczególnych numerach ewidencyjnych znajdują się:

- 20/1 - stadion miejski wraz z trybunami dla widzów i urządzeniami sportowymi, budynek portierni
- 880/8 – garaże na samochody osobowe
- 880/7 – garaże na samochody osobowe
- 888/9 – plac zabaw dla dzieci
- 20/3 – boisko wielofunkcyjne wraz z urządzeniami sportowymi, budynek gospodarczy
- 19/11 – droga dojazdowa

## 4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

### 4.1 Projektowany obiekt

W ramach inwestycji projektuje się przebudowę, rozbudowę i remont budynku klubu sportowego na terenie stadionu miejskiego w Krośniewicach.

Istniejący budynek klubu sportowego jest budynkiem dwupiętrowym, częściowo podpiwniczonym.

Główna bryła budynku w rzucie w kształcie dwóch przesuniętych względem siebie prostokątów o wymiarach zewnętrzny 15,61x21,80m. Wysokość budynku wynosi 8,12m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu oraz 8,20m licząc od poziomu terenu do attyki dachu. Od strony północnej znajdować się wejście główne wraz z zadaszeniem.

Ściany budynku murowane wykończone od zewnątrz tynkiem cementowo-wapiennym. Przekrycie budynku stropodachem płaskim dwuspadowym krytym papą.

Projektowana rozbudowa znajdować się będzie od strony wschodniej i będzie budynkiem parterowym, nie podpiwniczony. Bryła budynku w rzucie w kształcie prostokąta o wymiarach 6,45x8,50m. Wysokość budynku wynosi 3,80m licząc od poziomu terenu do attyki dachu.

Ściany budynku murowane wykończone od zewnątrz tynkiem silikonowym. Przekrycie budynku stropodachem płaskim jednospadowym krytym papą.

Od strony północno-zachodniej projektuje się pochylnię zewnętrzną dla osób niepełnosprawnych stanowiącą komunikację z poziomu terenu na parter budynku.

Na potrzeby projektowanej inwestycji projektuje się likwidację studzienki kanalizacyjnej kolidującej z projektowaną pochylnią.

### 4.2 Warunki infrastruktury technicznej

- istniejące przyłącze wodociągowe ze względu na niewystarczającą wydajność do odłączenia. Zasilanie budynku w wodę do celów sanitarno-bytowych z wodociągu miejskiego poprzez przyłącze istniejące oraz projektowaną zewnętrzną instalację zasilającą. Wykonanie projektowanej instalacji zasilającej wg odrębnego opracowania.
- istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej do likwidacji. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez przyłącze projektowane. Wykonanie projektowanego przyłącza wg odrębnego opracowania.
- zasilanie budynku w energię elektryczną z przyłącza istniejącego
- zasilanie budynku w energię ciepłą z kotłowni lokalnej opalanej gazem ziemnym
- zasilanie budynku w paliwo gazowe poprzez przyłącze projektowane. Wykonanie przyłącza wg odrębnego opracowania.
- odprowadzenie wód deszczowych z dachu budynku i terenów utwardzonych powierzchniowo w sposób nieorganizowany na tereny nie utwardzone -biologicznie czynne działki inwestora
- gromadzenie odpadów stałych (bytowych) z segregacją na terenie działki nr ew. 20/3 stanowiącej własność inwestora w wyznaczonym miejscu w sposób dotychczasowy. Odbiór odpadów poprzez upoważniony podmiot na podstawie zawartej umowy.

#### 4.3 Warunki komunikacji

Dostęp na działkę inwestycyjną do drogi publicznej zapewniony jest pośrednio poprzez działkę nr ew. 20/1 stanowiącą własność inwestora i istniejący zjazd z drogi miejskiej - nr ew. dz. 19/9.

#### 4.4 Ukształtowanie terenu i układu zieleni

Teren w miejscu lokalizacji projektowanej rozbudowy jest płaski.

Projektowana inwestycji nie powoduje zmiany ukształtowania terenu oraz kierunku spływu wód opadowych.

Grunty próchniczne uzyskane z obszaru projektowanej inwestycji zagospodarowane będą na cele rekultywacyjne powierzchni biologicznie czynnych działek inwestora.

Na działce w miejscu projektowanej inwestycji nie znajduje się zieleń w postaci drzew i krzewów.

Inwestycja nie wymaga wycinki drzew i krzewów.

### 5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK

#### Powierzchnia zabudowy

• istniejący budynek klubu	265,50m <sup>2</sup>
• projektowana rozbudowa budynku klubu	54,80m <sup>2</sup>
	<hr/>
	320,30m <sup>2</sup>

#### Powierzchnia utwardzeń terenu

• istniejące schody zewnętrzne	12,5m <sup>2</sup>
• projektowane schody zewnętrzne	5,5m <sup>2</sup>
• projektowana pochylnia dla niepełnosprawnych	33,0m <sup>2</sup>
• istniejące ciągi piesze	34,0m <sup>2</sup>
• projektowane ciągi piesze	94,0m <sup>2</sup>
	<hr/>
	145,0m <sup>2</sup>

<u>Projektowana powierzchnia zabudowy i utwardzeń terenu</u>	465,0m <sup>2</sup>
--	---------------------

<u>Powierzchnia działki</u>	1376,0m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------

<u>Wskaźnik powierzchni zabudowy</u>	23%
--------------------------------------	-----

<u>Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy *</u>	do 50%
---	--------

<u>Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej</u>	66%
--	-----

<u>Dopuszczalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej *</u>	min 0,10%
<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u>	0,32
<u>Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy *</u>	0,01-1,5

\* warunek wg *Miejscowego planu Zagospodarowania Przestrzennego*

## 6. INFORMACJE I DANE UZUPEŁNIAJĄCE

### 6.1 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren pod inwestycję objęty jest *Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego - UCHWAŁA NR XXXIV/231/17 RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH z dnia 22 czerwca 2017 r.*

Działka znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem 1U - teren zabudowy usługowej.

W planie miejscowym dla terenu 1U określono następujące parametry zabudowy:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 1,5,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej
- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych -4 ,
- dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, piwnic
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą, pokryciem bitumicznym lub z tworzyw sztucznych w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych
- zakaz stosowania pokryć bitumicznych imitujących dachówkę

### 6.2 Warunki ochrony zabytków

Działki przeznaczone na inwestycję nie znajdują się na obszarze podlegającym ochronie zabytków na podstawie wpisu do rejestru zabytków o gminnej ewidencji zabytków oraz nie są objęte ochroną konserwatorską.

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną archeologiczną.

### 6.3 Informacja o eksploatacji górniczej i zagrożenia powodzią

Teren pod inwestycję nie podlega wpływom eksploatacji górniczej.

Działki pod inwestycję nie znajdują się na terenie wymagającym ochrony przed zalaniem, a także na obszarach zagrożonych powodzią i osuwiskami mas ziemnych.

## 6.4 Warunki ochrony środowiska

Projektowana inwestycja zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie wymaga postępowania odnośnie wpływu na środowisko naturalne.

Podczas eksploatacji obiektu nie przewiduje się:

- zanieczyszczenia wody, gleby i powietrza
- emisji pyłów i odorów do powietrza atmosferycznego
- emisji drgań i promieniowania elektromagnetycznego i promieniotwórczego
- emisji hałasu ponad stan określony przepisami prawa
- wytwarzania odpadów zakwalifikowanych jako niebezpieczne
- wywierania wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne

## 7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Planowana inwestycja na etapie budowy i użytkowania nie będzie powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:

- przed pozbawieniem:
  - dostępu do drogi publicznej
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. - ewentualne uciążliwości nie będą przekraczać granic własności
- przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, istniejącej zieleni i drzewostanu

## 8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

### Warunki ogólne inwestycji

Projektowana inwestycja nie powoduje ograniczenia dla terenów sąsiednich w dostępie do drogi publicznej, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.

Projektowana inwestycja nie powoduje negatywnego wpływu na środowisko naturalne zgodnie ustawą *Prawo ochrony środowiska*.

Istniejący budynek klubu i projektowana rozbudowa nie powoduje zacieniania i zmniejszenia nasłonecznienia budynków na działkach sąsiednich zgodnie z wymaganiami § 13. i § 60 Rozporządzenia

*Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)*

Istniejący budynek klubu

Istniejący budynek klubu od strony południowej i zachodniej znajduje się w granicy działek sąsiednich nr ew. 880/8 i 880/9.

Ściana budynku od strony granicy działki nr ew. 880/9 posiada otwory okienne, a działka ta przeznaczona jest na plac zabaw dla dzieci.

Ściany od strony granicy działek sąsiednich nr ew. 880/8 i 880/9 projektuje się jako ściany oddzielenia pożarowego o odporności ogniowej REI60 oraz okna o odporności EI30.

Najmniejsza odległość pozostałych ścian istniejącego budynku od granic działek sąsiednich wynosi powyżej 10,0m.

Projektowana rozbudowa budynek klubu

Odległość projektowanej rozbudowy od najbliższej granic działki sąsiedni od strony południowej wynosi 3,10m. Ścianę tę projektuje się jako ścianę oddzielenia pożarowego o odporności ogniowej REI60 z materiałów niepalnych bez otworów. Najmniejsza odległość pozostałych ścian rozbudowy od granic działek sąsiednich wynosi 13,50m.

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) §12 ust. 1, pkt. 1 i 2 budynki należy sytuować w odległości:

- 4,0m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy
- 3,0m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy

Lokalizacja projektowanej rozbudowy budynku klubu jest zgodna z wymaganiami przepisów prawa.

Projektowana lokalizacja budynku spełnia przepisy o ochronie pożarowej.

Ze względu na lokalizację istniejącego budynku klubu w granicach działek sąsiednich nr ew. 880/8 i 880/9 obszar oddziaływania inwestycji wykracza poza w granice działki inwestora.



## 9. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

### 9.1 Informacja o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji

Powierzchnia zabudowy:

• istniejący budynek klubu	265,50m <sup>2</sup>
• projektowana rozbudowa budynku klubu	54,80m <sup>2</sup>
	<hr/> 320,30m <sup>2</sup>

Wysokość budynku – budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony.

Wysokość budynku licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu – 8,12m oraz do attyki -8,20m.

Budynek zakwalifikowano jako niski (N).

### 9.2 Informacja o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Budynek służy jako zaplecze socjalno-biurowe klubu sportowego .

Kategoria zagrożenia ludźmi – ZL III.

### 9.3 Informacja o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy

Wymagana klasa odporności pożarowej niskiego budynku ZL III „C”, dopuszczalna dla budynku o dwóch kondygnacjach „D” .

Wymagana klasa odporności ogniowej dla elementów budynku dla klas odporności pożarowej D:

Główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	Stropy	Ściany zewnętrzne	Ściany wewnętrzne	Przekrycie dachu
R 30	bez wymagań	REI 30	EI 30	bez wymagań	bez wymagań

Wszelkie elementy budynku projektuje się jako nie rozprzestrzeniające ognia (NRO), pokrycie górne dachu BROOF(t1).

Budynek spełnia wymaganą klasę odporności ogniowej D.

### 9.4 Informacja o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej

W projektowanym budynku nie występują pomieszczenia i strefy zagrożenia wybuchem.

**9.5 Informacja o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne**

Wszystkie ściany zewnętrzne budynku istniejącego i projektowanej rozbudowy posiadają na powierzchni >65% odporność ogniową wymaganą dla budynku o klasy odporność pożarowej D w stopniu NRO.

Odległość projektowanej rozbudowy od najbliższej granic działki sąsiedni od strony południowej wynosi 3,10m. Ścianę tę projektuje się jako ścianę oddzielenia pożarowego o odporności ogniowej REI60 z materiałów niepalnych bez otworów. Najmniejsza odległość pozostałych ścian rozbudowy od granic działek sąsiednich wynosi 13,50m.

Istniejący budynek klubu od strony południowej i zachodniej znajduje się w granicy działek sąsiednich nr ew. 880/8 i 880/9. Ściana budynku od strony granicy działki nr ew. 880/9 posiada otwory okienne, a działka ta przeznaczona jest na plac zabaw dla dzieci. Ściany od strony granicy działek sąsiednich nr ew. 880/8 i 880/9 projektuje się jako ściany oddzielenia pożarowego o odporności ogniowej REI60 oraz okna o odporności EI30. Najmniejsza odległość pozostałych ścian istniejącego budynku od granic działek sąsiednich wynosi powyżej 10,0m.

**9.6 Informacja o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o: – drogach pożarowych oraz dojazdach dla ekip ratowniczych, – zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych**

Droga pożarowa dla projektowanego budynku nie wymagana – budynek niski kategorii zagrożenia ludzi ZL III.

Wymagane zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynku wynosi min. 10dm<sup>3</sup>/s.

Zaopatrzenie w wodę dla budynku zapewniono z istniejących hydrantów nadziemnych zasilanych z sieci wodociągu miejskiego. Hydranty zlokalizowane są od strony północnej w odległości ~62m i 130m od obiektu.

Wymagana odległość pierwszego hydrantu od obiektu chronionego do 75,0m, kolejnych do 150m.

**9.7 Informacja o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu;**

Nie przewiduje się rozwiązań zamiennych dla projektowanego budynku w zakresie ochrony przeciwpożarowej.