

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- CZĘŚĆ OPISOWA -

Obiekt:	PRZEBUDOWA BUDYNKÓW MAGAZYNOWO-WARSZTATOWYCH
Inwestor:	Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Kościanie ul. Ks. P. Bączkowskiego 5a 64-000 Kościan
Lokalizacja:	ul. Ks. P. Bączkowskiego 5a, Kościan dz. nr geod. 1811 i 1812

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem inwestycji planowanej na terenie działek nr 1811 i 1812 zlokalizowanej w Kościanie przy ul. Ks. P. Bączkowskiego 5a jest przebudowa istniejących budynków magazynowo-warsztatowych polegająca na rozbiórce zewnętrznych schodów stalowych i budowa nowych wewnątrz budynku, powiększenie otworów i montażu nowych dwóch bram segmentowych oraz remont elewacji dwóch budynków.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

Przedmiotowe działki nr 1811 i 1812 zlokalizowane są w Kościanie przy ul. Ks. P. Bączkowskiego 5a.

Działki użytkowane są przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Kościanie, a znajdujące się na nich budynki stanowią uzupełnienie dla budynków Straży Pożarnej zlokalizowanych na sąsiednich działkach.

Istniejące zagospodarowanie działek

Istniejąca zabudowa	Dwa budynki magazynowo-warsztatowe. Budynek nr 1 – dwukondygnacyjny Budynek nr 2 - jednokondygnacyjny
Ogrodzenie istniejące	Działka ogrodzona ogrodzeniem panelowym betonowym oraz stalowym.
Ukształtowanie terenu	Teren płaski z niewielką różnicą poziomów
Uzbrojenie	Działka uzbrojona w sieć energetyczną, wodną.
Obiekty do rozbiórki	Rozbiórce podlegają zewnętrzne schody stalowe przy budynku nr 1.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU

Planowana inwestycja nie zmienia sposobu zagospodarowania działki.

Planowane prace, polegające na wykonaniu schodów wewnętrznych, powiększeniu bram i robotach remontowych elewacji nie mają wpływu na zmianę sposobu użytkowania, kubatury i powierzchni zabudowy oraz zagospodarowanie działki.

Usytuowanie budynków na działce - istniejące

Ściany PD-WSCH	- zlokalizowane w granicy działek
Ściany PD-ZACH	- zlokalizowane w granicy działek
Ściany PN-WSCH	- zlokalizowane powyżej 4 m od granicy działek
Ściany PN-ZACH	- zlokalizowane powyżej 4 m od granicy działek

Usytuowanie budynku na działce spełnia wymagania § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U.2022.1225).

PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI (Nie ulega zmianie):

3.1 OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Istniejący wjazd na działkę z ul. Ks. P. Bączkowskiego przez działkę o nr 1818 będącą współwłasnością wnioskodawcy.

3.2 MIEJSCA POSTOJOWE

Bez zmian – miejsca postojowe zlokalizowane na działkach sąsiednich.

3.3 ZAOPATRZENIE W MEDIA

Bez zmian:

- woda – istniejące przyłącze wodne
- energia elektryczna – istniejące przyłącze energetyczne

3.4 ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH

Bezzmian.

Odprowadzenie powierzchniowe na teren posesji. Działka posiada kanalizację deszczową.

3.5 ZASILANIE W CIEPŁO

Projektowany budynek nie wymaga zasilania w ciepło. Brak ogrzewania.

3.6 USUWANIE ODPADÓW

Do pojemników zlokalizowanych na terenie działki opróżnianych okresowo przez odpowiednią firmę na podstawie umowy z miastem Kościan – zgodnie z ustawą o odpadach.

3.7 OGRODZENIE

Działka ogrodzona – bez zmian.

3.8 UTWARDZENIA TERENU

Bez zmian. Istniejące utwardzenia terenu z płyt betonowych i asfaltu – plac manewrowy.

3.9 ZIELEŃ

Bez zmian. Istniejące zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych – zieleń niska.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁKI			
Lp	ELEMENT	POWIERZCHNIA [m ²]	% POW.
1	Budynek nr 1	120,00	3,60
2	Budynek nr 2	585,00	17,57
3	Boisko sportowe – mączka ceglana	425,00	12,77
4	Plac manewrowy – asfalt, płyty betonowe	1692,00	50,83
5	Teren biologicznie czynny	507,00	15,23
	Powierzchnia działki	2566,00	100,00

5. INFORMACJE O RODZAJU OGRANICZEŃ LUB ZAKAZÓW W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

5.1. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR	PARAMETR	WYMAGANIA	PROJEKT
1.	Powierzchnia zabudowy podlegających przebudowie	Bez zmian	Bez zmian

2.	Szerokość elewacji frontowej	Bez zmian	Bez zmian
3.	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	Bez zmian	Bez zmian
4.	Geometria dachu	Bez zmian	Bez zmian

5.2. OGRANICZENIA NA TERENIE DZIAŁKI

Na terenie działki nie występują ograniczenia dla planowanej inwestycji.

5.3. OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren przedmiotowej inwestycji nie jest objęty formą ochrony konserwatorskiej.

5.4. OCHRONA OBIEKTÓW NA TERENACH GÓRNICZYCH, NA TERENACH OSUWISK I TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI

Nie dotyczy.

5.5. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA I UŻYTKOWNIKÓW OTOCZENIA

- Planowana inwestycja nie wywoła zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników oraz otoczenia. Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia nie wpłyną negatywnie na powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.
- Nie przewiduje się żadnych emisji szkodliwych substancji poza zanieczyszczeniami wynikającymi z normalnego użytkowania budynku.
- Nie przewiduje się wycinki drzew.
- Projektowany budynek przez zaprojektowanie przegród wewnętrznych i zewnętrznych jak: ściany, stropy, stropodach, stolarka okienna i drzwiowa o odpowiednich właściwościach akustycznych zapewni maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826) – projektowany budynek spełnia wymagania 2 klasy akustycznej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Przedmiotowe budynki mają funkcję magazynowo-warsztatową o parametrach:

NR	PARAMETR	WARTOŚĆ	
		BUDYNEK NR 1	BUDYNEK NR 2
1.	wysokość	niski (N)	niski (N)
2.	kategoria	PM	PM
3.	kl. odporności ogniowej	D	D
4.	obciążenie ogniowe	249 MJ/m ²	803 MJ/m ²
5.	Liczba osób	poniżej 50	poniżej 50

Dane informacyjne

- budynki stanowią jedną strefę pożarową
- zachowano niezbędne odległości budynków od granic działki i wzajemnych odległości obiektów budowlanych
- budynek wybudowany z materiałów **NRO**
- projektowana inwestycja nie wymaga wyznaczenia drogi pożarowej

7. DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA

OBIEKTU BUDOWLANEGO

Nie dotyczy

8. OKREŚLENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU

Analiza dotyczy zabudowy istniejącej - projektowane prace nie powodują zmiany obszaru oddziaływania obiektu.

ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	
1	§ 12 ust. 5 WT Zbliżenie do granicy
	Istniejące budynki z uwagi na lokalizację w granicy oddziałują na działki nr 1805, 1806, 1807, 1810, 1813/2.
2	§ 13.1 WT Przesłanianie sąsiedniej zabudowy
	Istniejące budynki mogą oddziaływać na działki nr 1805, 1806, 1807, 1810, 1813/2 poprzez przesłanianie sąsiedniej zabudowy.
3	§ 19 WT Odległość miejsc postojowych
	Brak oddziaływania. Miejsca postojowe znajdują się na działce sąsiedniej.
4	§ 23 WT Odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych
	Miejsce gromadzenia odpadów zlokalizowane w odległości 3,7 m od granicy z najbliższą działką nr 1753 co jest zgodne z WT – brak oddziaływania.
5	§ 31.1 WT Studnia
	Brak oddziaływania. Na działce nie występuje studnia.
6	§ 36.1 WT Zbiornik na nieczystości ciekłe
	Brak oddziaływania. Na działce nie występuje zbiornik na nieczystości ciekłe
7	§ 271 WT Usytuowanie ze względu na bezpieczeństwo pożarowe
	Istniejące budynki z uwagi na lokalizację w granicy i klasyfikację PM oddziałują na działki nr 1805, 1806, 1807, 1810, 1813/2 z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe wprowadzając ograniczenia w zabudowie sąsiednich działek.

Przedmiotowe budynki oddziałują na sąsiednie działki zgodnie z pkt. 1, 2, 7 przeprowadzonej analizy. Jest to oddziaływanie istniejące i projektowane prace nie mają żadnego wpływu na zmianę, a w szczególności na zwiększenie obszaru oddziaływania obiektu.

Opracował:
tech. bud. Janusz Nowak