

OPIS TECHNICZNY

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1.	Dane ogólne	2
2.	Podstawa opracowania	2
3.	Przedmiot opracowania	2
4.	Opis stanu istniejącego	2
4.1	Lokalizacja	2
4.2	Ukształtowanie i ogólny stan terenu.....	3
4.3	Obiekty budowlane.....	3
4.4	Obsługa komunikacyjna i tereny utwardzone.....	3
4.5	Tereny zieleni.....	3
4.6	Sieci uzbrojenia terenu.....	3
5.	Opis projektowanych rozwiązań	3
5.1	Usytuowanie obiektów budowlanych	3
5.2	Projektowane ukształtowanie terenu.....	3
5.3	Projektowane obiekty budowlane.....	3
5.4	Obsługa komunikacyjna i tereny utwardzone.....	3
5.5	Tereny zieleni.....	3
5.6	Sieci uzbrojenia terenu.....	4
5.7	Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.....	4
5.8	Miejsce gromadzenia odpadów stałych.....	4
6.	Bilans terenu.....	4
7.	Eksploatacja górnicza i ochrona konserwatorska	4
8.	Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru	5
9.	Droga pożarowa	5
10.	Ochrona środowiska	5
11.	Wykazanie zgodności z zapisami decyzji o warunkach zabudowy	6
12.	Analiza obszaru oddziaływania inwestycji.....	6
13.	Uwagi końcowe	8

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Rozbudowa i przebudowa budynku Urzędu Gminy wraz z infrastrukturą zewnętrzną na dz. nr 119/1, 119/2 i 119/3, obręb 0004, Chełmża

1. Dane ogólne

Lokalizacja: dz. nr 119/1, 119/2 i 119/3, obręb 0004, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża

Obiekt: Rozbudowa i przebudowa Urzędu Gminy w Chełmży

Inwestor: Urząd Gminy Chełmża, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża

2. Podstawa opracowania

- Umowa o prace projektowe.
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – uchwała nr XXX/250/06 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 13 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.
- Wizja lokalna w terenie.
- Aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych.
- Uzgodnienia z Inwestorem.
- Polskie Normy i przepisy budowlane.

3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany „**Rozbudowy i przebudowy budynku Urzędu Gminy wraz z infrastrukturą zewnętrzną**”. Inwestycja przewidziana do realizacji na terenie dz. nr 119/1, 119/2, 119/3, obręb 0004, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmno. Zakres opracowania obejmuje projekt zagospodarowania terenu. Opracowanie zawiera część rysunkową i opisową.

4. Opis stanu istniejącego

4.1 Lokalizacja

Przedmiotowa inwestycja znajduje się przy ulicy Wodnej 2 w Chełmży, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie.

Przedmiotowe działki nr 119/1, 119/2 i 119/3, obręb 0004 są zabudowane i zagospodarowane.

W bezpośrednim otoczeniu planowanego przedsięwzięcia znajdują się istniejące budynki mieszkalne w zabudowie pierzejowej.

Inwestycja sąsiaduje z następującymi działkami:

- dz. nr 118/1, obręb 0004 – działka budowlana zabudowana – budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest na granicy z ww. działką,
- dz. nr 118/2, obręb 0004 – działka budowlana niezabudowana – budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest na granicy z ww. działką,
- dz. nr 121, obręb 0004 – działka drogowa, budynek zlokalizowany jest w odległości 19m od ww. działki,
- dz. nr 120, obręb 0004 – działka budowlana niezabudowana, budynek zlokalizowany jest w odległości 27m od ww. działki,
- dz. nr 117, obręb 0004 – działka drogowa, budynek zlokalizowany jest w odległości 27m od ww. działki,

4.2 Ukształtowanie i ogólny stan terenu

Powierzchnia terenu opracowania jest pochyla w kierunku południowym, rzędne terenu wynoszą od około 91,40m n.p.m. w północnej części terenu do 90,70m n.p.m. w południowej części terenu. Teren opracowania stanowi obszar o powierzchni około 0,12ha. Teren jest zabudowany (istniejące zabudowania Urzędu Gminy, częściowo przeznaczone do rozbiórki) i zagospodarowany – na terenie znajdują się istniejące utwardzenia terenu i istniejący teren biologicznie czynne.

4.3 Obiekty budowlane

Na przedmiotowym terenie znajdują się siedziba Urzędu Gminy Chełmża składająca się z budynku głównego oraz budynków pomocniczych.

Istniejący budynek garażowy przeznaczony jest do rozbiórki.

4.4 Obsługa komunikacyjna

Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Wodnej za pomocą istniejącego zjazdu z drogi publicznej (dz. nr 121) oraz wejścia na teren inwestycji z ul. Browarnej (dz. nr 117).

4.5 Tereny zieleni

Teren inwestycji częściowo porasta niska szata roślinna. Na przedmiotowym terenie znajdują się 3 drzewa.

4.6 Sieci uzbrojenia terenu

W podłożu przedmiotowego terenu występuje uzbrojenie podziemne: instalacja wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, deszczowa.

5. Opis projektowanych rozwiązań

5.1 Usytuowanie obiektów budowlanych

Projektowana rozbudowa i przebudowa zlokalizowana jest w północnej części opracowania. Przedmiotowy obiekt to jednokondygnacyjna część budynku urzędu gminy o prostopadłościennym bryle. Na terenie pozostałym po rozbiórce obiektów przeznaczonych do rozbiórki projektuje się teren biologicznie czynny.

Szczegóły przedstawiono w części rysunkowej.

5.2 Projektowane ukształtowanie terenu

Teren sąsiadujący z projektowanym budynkiem pozostawia się bez zmian. Wejście do budynku bezpośrednio z poziomu terenu.

Bezwzględny poziom 0,00 rozbudowy i przebudowy projektuje się w nawiązaniu do poziomu 0,00 istniejącej części budynku urzędu gminy - 91,50m n.p.m.

5.3 Projektowane obiekty budowlane

W ramach inwestycji planuje się rozbudowę i przebudowę części jednokondygnacyjnej budynku Urzędu Gminy oraz wyburzenie pozostałych budynków w północnej części działki. Część budynku objęta opracowaniem jednokondygnacyjna, na planie do prostokąta o wym. 10,81x8,59m, wys. 4,27m do attyki. Dach płaski o nachyleniu połaci 3%, zwieńczony attykami. Dostęp do budynku za pomocą drzwi zewnętrznych. Rozbudowa w konstrukcji tradycyjnej, murowanej. Obiekt wykończony materiałami: płytą włókno cementową oraz tynkiem zewnętrznym cienkowarstwowym.

5.4 Obsługa komunikacyjna i tereny utwardzone

Bez zmian. Na dotychczasowych zasadach.

Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Wodnej za pomocą istniejącego zjazdu z drogi publicznej (dz. nr 121) oraz wejścia na teren inwestycji z ul. Browarnej (dz. nr 117).

5.5 Tereny zieleni

Teren inwestycji częściowo porasta niska szata roślinna, na działce znajdują się drzewa. Tereny niezabudowane i nieutwardzone pozostaną powierzchnią biologicznie czynną.

5.6 Sieci uzbrojenia terenu

W podłożu przedmiotowych działek projektuje się zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej. Szczegóły zgodnie z projektem branżowym.

5.7 Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych

Teren dostępny dla osób niepełnosprawnych. Bezprogowe dojście / dojazd do projektowanego wejścia głównego. Na poziomie parteru zaprojektowano toaletę dla osób niepełnosprawnych.

5.8 Miejsce gromadzenia odpadów stałych

Bez zmian, na dotychczasowych zasadach. Składowanie odpadów w pojemnikach wywożonych okresowo przez koncesjonowaną firmę.

6. Bilans terenu

Wg części rysunkowej.

7. Eksploatacja górnicza i ochrona konserwatorska

Przedmiotowy teren, na którym projektuje się obiekt jest objęty ochroną konserwatorską oraz nie leży na obszarze eksploatacji górniczej.

Budynek objęty opracowaniem znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej. W obrębie tej strefy ustala się:

- a) zachowanie historycznego rozplanowania tj. sieci ulic, placów bez zmiany historycznego przebiegu, przekroju poprzecznego i z zachowaniem starodrzewia – SPEŁNIONO;
- b) zachowanie i odtworzenie nawierzchni dróg z kostki kamiennej – nie dotyczy;
- c) zachowanie historycznych linii zabudowy – nie dotyczy;
- d) zachowanie historycznego systemu parcelacji, to jest podziału na bloki zabudowy i działki w obrębie bloków – nie dotyczy;
- e) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu i zabudowie terenu historycznych podziałów parcelacyjnych tj. podział na bloki zabudowy i działki w obrębie bloków (których przebieg należy ustalić na etapie projektowania budowlanego na podstawie materiałów historycznych) – nie dotyczy;
- f) ochronę obiektów historycznych według ustaleń podanych w ust.3 i ust.4 wraz z zachowaniem zieleni (drzew, krzewów) towarzyszącej zabudowie oraz ochronę historycznych ogrodzeń zachowanych wzdłuż ulicy Mickiewicza (ewentualne zmiany w ogrodzeniach wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) – nie dotyczy;
- g) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej i historycznej kompozycji architektonicznej budynków w zakresie:
 - a. sytuacji – SPEŁNIONO;
 - b. zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu oraz jego fragmentów (szczególnie wzdłuż ulic i placów) – SPEŁNIONO;
 - c. skali, bryły, wysokości ścian, formy dachu, podziałów architektonicznych występującej w danej pierzei lub danym terenie, ewentualnie w pierzei przeciwległej; w przypadku realizacji budynku na kilku historycznych działkach, konieczne jest zaakcentowanie tego podziału w kompozycji elewacji – SPEŁNIONO;
 - d. wyklucza się możliwość budowy budynków stanowiących dominanty wielkogabarytowe, łączące w bryle kilka działek – SPEŁNIONO;
- h) wszelkie prace związane z zabudową, nawierzchnią ulic i chodników, zagospodarowaniem zielenią (w tym m.in. z wycinką drzew i krzewów i wprowadzeniem nowych nasadzeń zieleni), wprowadzaniem małej architektury, realizacją ogrodzeń oraz podziałami geodezyjne nieruchomości z obiektami historycznymi należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – nie dotyczy;

- i) dopuszcza się reklamy na elewacjach obiektów, w których prowadzona jest reklamowana działalność w formie tablic, plafonów, wysięgników, liternictwa nakładanego lub malowanego; lokalizacja i wielkość elementów reklamy powinna być dostosowana do podziałów architektonicznych elewacji; projekt reklamy i montaż należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – nie dotyczy;
- j) dopuszcza się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków reklamy na ślepych ścianach szczytowych budynków w formie reklam pojedynczych, wypełniających całą powierzchnię ściany lub górną partię elewacji, na pełnej szerokości – nie dotyczy;
- k) kolorystykę elewacji należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – SPEŁNIONO;
- l) ustala się ochronę zieleni (drzew, krzewów) w obrębie terenów położonych pomiędzy terenem zieleni urządzonej wzdłuż brzegiem jeziora Chełmżyńskiego a zapleczem zabudowy położonej wzdłuż ulic: Gen. W. Sikorskiego, Kopernika, Tumską, z dopuszczeniem wymiany zieleni – nie dotyczy;
- m) ustala się wymóg wprowadzenia zieleni krajobrazowej i krajobrazowo – izolacyjnej w obrębie terenów położonych pomiędzy terenem zieleni urządzonej wzdłuż brzegu jeziora Chełmżyńskiego i brzegiem jeziora Chełmżyńskiego, oznaczonych na rysunku planu symbolem A.3.U,US; A.7.U,US; A.11.MW,U; A.12.MW,U; A.29.MW,U; B.40.MW,U – nie dotyczy.

Budynek objęty opracowaniem znajduje się w strefie „OW” obserwacji archeologicznej. W obrębie tej strefy ustala się:

- n) Wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona wykopaliskowymi badaniami archeologicznymi, a prace ziemne, związane z budową infrastruktury, muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym – SPEŁNIONO;
- o) W razie stwierdzenia reliktyw kultury materialnej teren winien być udostępniony do badań archeologicznych – SPEŁNIONO;
- p) Wszelkie prace ziemne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – SPEŁNIONO.

8. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Istniejący hydrant zlokalizowany jest w ul. Władysława Sikorskiego, w odległości mniejszej niż 75m od budynku objętego opracowaniem.

9. Droga pożarowa

Budynek objęty opracowaniem nie wymaga dostępu do drogi pożarowej.

10. Ochrona środowiska

Budynek wykonany w całości z materiałów sprawdzonych w użytkowaniu pod względem ekologicznym.

Zastosowane materiały muszą posiadać odpowiednie certyfikaty, znaki bezpieczeństwa "B", atesty higieniczne, oceny higieniczne, i aprobaty techniczne zgodne z Polskimi Normami oraz prawem budowlanym. Materiały do wykonania posadzek, farby i lakiery muszą posiadać atesty do zastosowań w obiektach służby zdrowia.

Na terenie inwestycji oraz w budynku nie przewiduje się składowania materiałów niebezpiecznych. Inwestycja zaprojektowana jest zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska oraz zasadami wiedzy technicznej, zaprojektowano oszczędne korzystanie z terenu, poziom hałasu nie przekracza dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,

Woda:

Bez zmian.

Ścieki sanitarne:

Bez zmian.

Ścieki deszczowe:

Bez zmian.

b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,

Bez zmian

c) Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów.

Bez zmian.

d) Właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektro-magnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się.

Bez zmian.

e) Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Bez zmian.

11. Wykazanie zgodności inwestycji z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Zamierzenie inwestycyjne pod nazwą „Rozbudowa i przebudowa budynku Urzędu Gminy” na terenie dz. nr 119/1, 119/2 i 119/3, obręb 0004, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża, zaprojektowano zgodnie z wymaganiami Uchwały nr XXX/250/06 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 13 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – SPEŁNIONE.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) Zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych – SPEŁNIONO.
 - b) Zachowanie zabudowy o wartościach kulturowych z XIX i początku XX w oznaczonej na rysunku planu jako „obiekty historyczne” – nie dotyczy.
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody – SPEŁNIONO
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i miejskiego krajobrazu kulturowego – SPEŁNIONO
- 5) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – SPEŁNIONO
- 6) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) Linie zabudowy – SPEŁNIONO.
 - b) Wskaźnik powierzchni zabudowy – do 0,60 – proj. 0,317 – SPEŁNIONO
 - c) Powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.
 - d) Gabaryty i wysokość zabudowy – SPEŁNIONO.
 - e) Rodzaj dachu – SPEŁNIONO.
- 7) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie ustala się.
- 8) Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: – bez zmian, nie dotyczy.
 - a) Drogi – dojazd – bez zmian.
 - b) Wymagania parkingowe – bez zmian.
 - c) Pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – bez zmian – odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej.

12. Analiza obszaru oddziaływania inwestycji

Przedmiotowa inwestycja polega na rozbudowie i przebudowie budynku Urzędu Gminy na terenie dz. nr 119/1, 119/2 i 119/3, obręb 0004, gm. Chełmża, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża. Inwestycja obejmuje teren należący do Inwestora: Urząd Gminy Chełmża, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża.

Analiza dotycząca określenia obszaru oddziaływania inwestycji:

§12.1, 271, 272 W.T. – odległość projektowanego budynku od granic działki.

Inwestycja sąsiaduje z następującymi działkami:

- dz. nr 118/1, obręb 0004 – działka budowlana zabudowana – budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest na granicy z ww. działką,
- dz. nr 118/2, obręb 0004 – działka budowlana niezabudowana – budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest na granicy z ww. działką,
- dz. nr 121, obręb 0004 – działka drogowa, budynek zlokalizowany jest w odległości 19m od ww. działki,
- dz. nr 120, obręb 0004 – działka budowlana niezabudowana, budynek zlokalizowany jest w odległości 27m od ww. działki,
- dz. nr 117, obręb 0004 – działka drogowa, budynek zlokalizowany jest w odległości 27m od ww. działki,

§13.1 W.T. – przesłanianie i zacienienie. Wysokość proj. rozbudowy i przebudowy budynku wynosi 4,27m – strefa zacienienia ze względu na w.w. odległości od granic działek nie wykracza poza granice przedmiotowej inwestycji, budynek nie wpłynie negatywnie na naturalne oświetlenie sąsiednich obiektów.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje:

- dz. nr. 119/1, 119/2, 119/3, obręb 0004, gm. Chełmża, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża – teren przedmiotowej inwestycji,
- dz. nr 118/1, obręb 0004 – działka sąsiednia ze względu na zbliżenie do granicy,
- dz. nr 118/2, obręb 0004 – działka sąsiednia ze względu na zbliżenie do granicy.

Wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu 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. in. 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.

13. Uwagi końcowe

Użyte w niniejszym opracowaniu standardy materiałów, sprzętów, urządzeń, systemów i inne oraz przedstawione specyfikacje techniczne stanowią jedynie wzorzec jakościowy i są podane w celu określenia wymogów jakościowych im stawianych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623) i aktami wykonawczymi do niej.

Projektant dopuszcza stosowanie innych, równoważnych materiałów, sprzętów, urządzeń, systemów i innych pod warunkiem zachowania tożsamy lub wyższych parametrów technicznych. Zamiana materiałów na równorzędne o tych samych parametrach fizyko-chemicznych i wartościach użytkowych wymaga ponadto zgody użytkownika, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta.

Projektant architektury:

mgr inż. arch. Monika Tyc-Lewandowska