



„ARCHITEKT”

Biuro Projektów Katarzyna Wrosz-Siata

84-120 Władysławowo ul. Towarowa 2

tel: 511-962-882

wrosz@poczta.fm

KARTA TYTUŁOWA PROJEKTU BUDOWLANEGO

| | |
|---|---|
| NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO: | |
| BUDYNEK Z DWOMA LOKALAMI MIESZKALNYMI SOCJALNYMI | |
| KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: | I |

| | |
|---|-----------------------------|
| ADRES INWESTYCJI: | |
| 84-140 JASTARNIA UL. MICKIEWICZA 168 | |
| JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: | 221102_4 - JASTARNIA MIASTO |
| OBRĘB EWIDENCYJNY: | 0001 - JASTARNIA |
| NUMER DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH: | 3/2 |

| |
|--|
| INWESTOR: |
| GMINA JASTARNIA 84-140 JASTARNIA UL. PORTOWA 24 |

| |
|---|
| SPIS ZAWARTOSCI PROJEKTU BUDOWLANEGO: |
| 1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU 2. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY 3. OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY 4. PROJEKT TECHNICZNY |



„ARCHITEKT”

Biuro Projektów Katarzyna Wrosz-Siata

84-120 Władysławowo ul. Towarowa 2

tel: 511-962-882

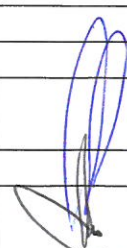
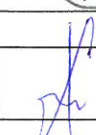
wrosz@poczta.fm

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

| | |
|--|---|
| NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO: | |
| BUDYNEK Z DWOMA LOKALAMI MIESZKALNYMI SOCJALNYMI | |
| KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: | I |

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| ADRES INWESTYCJI: | |
| 84-140 JASTARNIA UL. MICKIEWICZA 168 | |
| JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: | 221102_4 - JASTARNIA MIASTO |
| OBRĘB EWIDENCYJNY: | 0001 - JASTARNIA |
| NUMER DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH: | 3/2 |

| |
|--|
| INWESTOR: |
| GMINA JASTARNIA 84-140 JASTARNIA UL. PORTOWA 24 |

| | |
|---|---|
| AUTOR PROJEKTU: | |
| BRANŻA ARCHITEKTONICZNA: | |
| Projektant: mgr inż. arch. Katarzyna Wrosz-Siata upr. bud. w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 55/POKK/IV/2014; Członek POIA RP nr PO-1342 |  |
| BRANŻA SANITARNA: | |
| Projektant: mgr inż. Agnieszka Przewicka-Litwin upr. bud. do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr ZAP/0051/PWOS/05 Członek WKP/IS/0311/07 |  |
| BRANŻA ELEKTRYCZNA: | |
| Projektant: inż. Marcin Lisewski upr. do projektowania bez ograniczeń w specj. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji urządzeń elektrycznych i energetycznych nr POM/0077/POOE/03, Członek POM/IE/0294/04 | |
| 12/2020 | |

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI:

| | |
|--|-----|
| CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 3 |
| 1. PRZEDMIOTU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO | 3 |
| 2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 3 |
| 3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU..... | 3 |
| 4. ZESTAWIENIE | 3 |
| 5. INFORMACJE I DANE | 4 |
| 6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI | 7 |
| 7. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANÝCH; | 7 |
| 8. INFORMACJĘ O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU | 7 |
| CZĘŚĆ RYSUNKOWA DO PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU | |
| PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU SKALA 1:500 | PZ1 |
| ZAGOSPODAROWANIA USZCZEGÓLOWIENIE SKALA 1:200 | PZ2 |

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Przedmiotu zamierzenia budowlanego

Tematem opracowania jest projekt budowlany budynku z dwoma lokalami mieszkalnymi socjalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Działka nr 3/2 położona w Jastarni przy ul. Mickiewicza 168 jest zabudowana budynkiem: magazynowym, gospodarczym oraz obiektami tymczasowymi. Dojazd odbywa się od strony południowej z ulicy Mickiewicza.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

projektuje się utwardzone miejsca gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu rysunek PZ1.

b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony.

c) układ komunikacyjny:

Na terenie inwestycji przewidziano układ komunikacyjny obsługujący budynek. Dla zapewnienia potrzeb parkingowych przewidziano 2 miejsca postojowe na terenie działki. Dojścia piesze do budynku oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych utwardzone z kostki brukowej. Miejsca postojowe o nawierzchni gruntowej stabilizowanej ze spadkiem zapewniającym spływ wody na teren zielony.

d) sposób dostępu do drogi publicznej,

Dojazd z drogi wojewódzkiej ulicy Mickiewicza poprzez istniejący zjazd, bez zmiany.

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:

- zewnętrzna instalacja wodociągowa PEHD40

- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej PCV 160, studnie kanalizacji sanitarnej PCV315

- zewnętrzna instalacja elektryczna YKY 5x10 mm²

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni:

Teren nieruchomości jest stosunkowo płaski w rejonie inwestycji planuje się mikroniwelację. Na terenie nieruchomości występuje zieleń nieurządzona w postaci drzew, traw i zakrzewień. Przy doborze nowych nasadzeń należy uwzględnić miejscowe warunki klimatyczne oraz cechy podłoża gruntowego. Drzewa wysokopienne sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zacięniały działek sąsiednich.

4. Zestawienie

| Powierzchnia działki nr 3/2 | 2003,0 m ² | | | |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| | Istniejąca | Projektowana | Docelowa | % powierzchni |
| Powierzchnia zabudowy Max. 30% (600,9 m ²) | 420,25 m ² | 33,06 m ² | 453,31 m ² | 22,6 % |
| Teren dróg, parkingów, tarasów placów i chodników | 327,24 m ² | 42,45 m ² | 369,69 m ² | 18,5 % |
| powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony | | | | |
| | Rodzaj pow. | | Powierzchnia | % powierzchni |
| Powierzchnia biologicznie czynna min. 40% (801,2m ²) | Zieleń 100% | | 1180,0 m ² | 58,9 % |

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

5. Informacje i dane

a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane:

Obowiązująca miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

UCHWAŁA NR XLVI/360/2014 Rady Miasta Jastarnia z dnia 24 lutego 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jastarni - pasa przy kościele owego w rejonie wczasów PKP.

Dz. U. Województwa Pomorskiego z 27 marca 2014 r. poz. 1290.

Planowany obiekt spełnia parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w planie, jednostka urbanistyczna oznaczona symbolem **3MN,MW,U**:

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§5. Ustalenia dla terenu o symbolu **3MN,MW,U** o powierzchni 0,33ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowę usługowej.

Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej zamiennie – **zachowano jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna**;

2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej – **zachowano**;

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się przybliżenie zabudowy do terenu kolejowego po uzyskaniu odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się przybliżenia zabudowy do dróg publicznych, – **zachowano**;

4) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki nr 3/2 z działką 3/1. Przy pozostałych granicach działek budowlanych obowiązuje zakaz realizacji zabudowy. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków stacji transformatorowych, których realizację dopuszcza się przy granicy działki budowlanej – **nie dotyczy**;

5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9, – **zachowano**;

6) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako teren biologicznie czynny, – **jest 58,9 %**;

7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%, – **jest 22,6 %**;

8) dla nowej zabudowy ustala się maksymalną długość elewacji frontowej, liczonej od strony ul. Mickiewicza: do 25,0m, – **jest 6,31 m**;

9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20 m n.p.t. – **zachowano jest 0,83 m**;

10) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.; – **jest 5,27 m**;

11) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków, – **jest jedna kondygnacja**;

12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°. Dachy winny być kryte dachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwień i brąz) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu, – **zachowano jest dach dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci 30°. Dach kryty dachówką imitowaną przez blachę w kolorze brązowym**.

13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie – **elewacja wykończona tynkiem**;

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU:

1) ustala się wykorzystanie istniejących zjazdów i budowę nowych zjazdów dla nowych inwestycji z publicznych dróg dojazdowych 01KDD i 02KDD, – **zjazd istniejący bez zmiany**;

2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny, przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą – **zapewniono dwa miejsca postojowe na terenie inwestycji, który stanowi własność Gminy Jastarnia;**

USTALENIA I ZALECENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Uchwałą Nr 142/VI/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27.04.2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 02.06.2011r. Nr 66.poz. 1457), - **inwestycja nie narusza przepisów odrębnych;**
- 2) obszar planu znajduje się w rejonie obszarów Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” PLB220005 oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH220032, - **inwestycja nie narusza przepisów odrębnych;**
- 3) realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami, - **inwestycja pogorszy stan siedlisk oraz integralności obszaru Natura 2000;**
- 4) nasadzone gatunki roślin winny być adekwatne geograficznie i siedliskowo - **zachowano,**
- 5) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi, - **zachowano,**
- 6) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych, - **zachowano,**
- 7) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach, - **zachowano,**
- 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji, - **zachowano, ścieki bytowe odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej;**
- 9) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska, - **inwestycja nie narusza przepisów;**
- 10) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 11) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 12) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 13) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i miejsc postojowych, - **planowane są miejsca postojowe gruntowe;**
- 14) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną, - **nie wstępują siedliska i dziko występujące rośliny lub zwierzęta;**
- 15) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, m.in. położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej nr 213 i ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216), należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu i wibracji do wartości zgodnych z obowiązującymi normami, - **obiekt usytuowany jest w znacznej odległości: od linii kolejowej (25m) dodatkowo pomiędzy linią kolejową, a planowanym obiektem znajduje się budynek magazynowy oraz od jezdni dr. wojewódzkiej ponad 14 m;**
- 16) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej nr 213 i ulicy Mickiewicza (droga wojewódzka nr 216), wymagane jest zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej i antywibracyjnej, - **obiekt usytuowany jest w znacznej odległości: od linii kolejowej (25m) dodatkowo**

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

poędzy linią kolejową, a planowanym obiektem znajduje się budynek magazynowy oraz od jezdni drogi wojewódzkiej ponad 14 m;

17) na terenach zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej (teren 3MN,MW,U) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,- **nie przewiduje się hałasu przekraczającego dopuszczalne normy;**

18) ze względu na złe warunki gruntowo - wodne na obszarze objętym planem realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym,- **dla planowanej inwestycji wykonano stosowne badania geotechniczne. Inwestycja nie wymaga wzmocnienia podłoża gruntowego;**

19) tereny objęte planem są narażone na potencjalne zalewanie. Na etapie opracowywania projektów budowlanych na tym terenie należy przewidzieć zabezpieczenia projektowanych inwestycji przed okresowym podtopieniem lub zalaniem, – **zgodnie z aktualnymi mapami powodziowymi oraz pozwoleniem wodnoprawnym, w tym zakresie zabezpieczono inwestycję przed powodzią morską**

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU:

1) obszar planu znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, w związku z powyższym na obszarze tym obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy każdorazowo uzgadniać z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,- **uzgodnienie nastąpi na etapie uzyskania pozwolenia na budowę;**

2) obszar planu jest zagrożony zalewaniem w wyniku oddziaływania falowania podczas spiętrzeń sztormowych oraz w wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej. Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycję przed powodzią morską do rzędnej +2,50m n.p.m. oraz przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25m n.p.m. W związku z powyższym ustala się maksymalny poziom podwyższenia terenu do rzędnej nie wyższej niż +2,50m n.p.m. – **zgodnie z aktualnymi mapami powodziowymi oraz pozwoleniem wodnoprawnym, w tym zakresie zabezpieczono inwestycję przed powodzią morską;**

USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU:

1) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami, - **zapewniono zabezpieczenie obiektu przed powodzią zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym;**

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej znajdującej się w ulicy Mickiewicza, publicznej drodze dojazdowej 01KDD lub 02KDD, - **zachowano;**

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy Mickiewicza, publicznej drodze dojazdowej 01KDD lub 02KDD, - **zachowano;**

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników ewaporacyjno - filtracyjnych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w czynnościach porządkowych, do podlewania i pielęgnacji zieleni, itp. – **zapewniono odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu;**

4)zaopatrzenie w ciepło - ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, - **zapewniono ogrzewanie elektryczne nieemisyjne;**

5)usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości odpady winny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi, - **zapewniono miejsce gromadzenia odpadów stałych;**

6)zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej znajdującej się w ulicy Mickiewicza, publicznej drodze dojazdowej 01KDD lub 02KDD, - **zapewniono;**

7) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów – w celu podłączenia planowanego obiektu wykorzystana zostanie istniejąca infrastruktura;

USTALENIA INNE DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU:

- 1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi, - **zapewniono zgodnie z przepisami odrębnymi;**
- 2) sytuowanie obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi – **roboty wykonywane będą poza obszarem kolejowym w odległości ca 25 m od jego granicy,**
- 3) w nowo wznoszonych budynkach ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, widocznych z dróg publicznych – **nie planuje się tego typu urządzeń;**
- 4) projekty budowlane wszystkich inwestycji realizowanych na obszarze planu winny być uzgadniane z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w związku z infrastrukturą wojskową znajdującą się na obszarze planu – **uzgodniono;**

6. dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi

drogi pożarowe:

budynek zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZLIV niski, nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej. W otoczeniu budynku jest układ komunikacyjny umożliwiający sprawne przeprowadzenie działań ratowniczych.

zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru:

dla projektowanego budynku mieszkalnego woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru jest zapewniona w ramach ilości wody przewidzianych dla jednostek osadniczych, nie mniejszej niż 10dm³/s. Budynki wymagają zabezpieczenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 10 dm³/s z jednego hydrantu DN80. Hydrant zewnętrzny zlokalizowany w odległości od ścian budynków nie większej niż 75 m i nie mniejszej niż 5 m.

7. inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

- nie dotyczy

8. informację o obszarze oddziaływania obiektu

A. Analizę projektowanego obiektu kubaturowego i niekubaturowego.

1 - Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu, takich jak: przepisy pożarowe, sanitarne, itd.

- Funkcja mieszkalna projektowanego obiektu nawiązuje do funkcji terenu sąsiedniego jak również ustaleń MPZP dla tego obszaru.

- Projektowany budynek ZLIV nie ograniczy zabudowy sąsiednich zabudowanych działek budowlanych zgodnie z § 271 WT.

2 - Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy):

przesłanianie. §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – odległość planowanego obiektu od najbliższej zabudowy wynosić 5,9 0 oraz 6,0 m i jest większa od jego wysokości (5,27 m). Nie zachodzi więc obawa przesłaniania potencjalnej zabudowy, określona w § 13 ust. 1 WT. Naturalne oświetlenie pomieszczeń zostanie zapewnione.

zaczienianie. §60 oraz §40 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość planowanego obiektu od najbliższej zabudowy wynosić 5,9 0 oraz 6,0 m i jest większa od jego wysokości (5,27 m). Nie zachodzi więc obawa zacienienia potencjalnej zabudowy.

Uwarunkowania, wynikające z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji Miejscowego Planu

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zagospodarowania Przestrzennego lub możliwości uzyskania **Warunków Zabudowy** (kontynuacja funkcji i formy). Czy po realizacji planowanej inwestycji, na sąsiednich działkach, będzie możliwe:

- uzyskanie wskaźnika intensywności zabudowy oraz funkcję zabudowy określoną w MPZP – **bez wpływu, kontynuacja funkcji i formy zabudowy określonej w MPZP**
- uzyskanie Warunków Zabudowy o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji, itp. - **nie dotyczy na obszarze objętym projektem jak i dla terenów sąsiednich obowiązujące MPZP.**

B. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych obejmuje przepisy techniczno-budowlane oraz pozostałe przepisy, których unormowania

1. Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane -Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zmianami) odniesienia szczegółowe do przepisu:

Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki

- Rozdział 1, Usytuowanie budynku § 13.1. Naturalne oświetlenie - przesłanianie (patrz część A, pkt 2).
- Rozdział 3, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19 – **zachowano.**
- Rozdział 4, Miejsca gromadzenia odpadów stałych – **odległości zachowane.**
- Rozdział 6, Studnie § 31. Usytuowanie studni zgodne z WT czyli 5 m od granicy działki (co do zasady – z zastrzeżeniem § 31 ust. 2) – **nie dotyczy, zasilanie w wodę z sieci wodociągowej.**
- Rozdział 7, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, § 36.1 i §38 – **nie dotyczy, odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej.**
- Rozdział 8, Zieleń i urządzenie rekreacyjne, § 40. Usytuowanie placu zabaw dla dzieci zgodne z WT czyli co najmniej 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów przy braku warunku odnośnie odległości od granicy działki może powodować ograniczenia w zakresie zabudowy sąsiedniej działki – **nie dotyczy.**

Dział III. Budynki i pomieszczenia

- Rozdział 2, Oświetlenie i nasłonecznienie § 60. (patrz część A, pkt 2)

Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe

- Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, § 271. Rodzaj projektowanego budynku oraz dla budynku PM maksymalna gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej PM przy usytuowaniu w sąsiedztwie działek niezabudowanych może powodować ograniczenie zabudowy sąsiedniej działki, strefę oddziaływania wyznaczamy zgodnie z § 271 oraz zgodnie z przepisami szczególnymi zawartymi w § 272 i § 273. (patrz część A, pkt 1)

2. Analiza pozostałe przepisy:

| Lp. | Przepisy | Przepis/ograniczenie |
|-----|---|---|
| 1 | Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460) | Odległość obiektu od krawędzi drogi wojewódzkiej wynosi ponad 14 m. |

Obszar oddziaływania obiektu

| Nr ewidencyjny działki | Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem | Uwagi |
|------------------------|---|-------------|
| 3/2 | TEREN OBJĘTY INWESTYCJĄ | BRAK |

Projektant:
arch. Katarzyna Wrosz-Siata