

---

# OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

---

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT INWESTYCJI I LOKALIZACJA:</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Dane formalno - prawne:</b>	<b>3</b>
<b>1.1.1 Inwestor:</b>	<b>3</b>
<b>1.1.2 Projektanci i sprawdzający:</b>	<b>3</b>
<b>1.1.3 Dokumenty formalne:</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Opis inwestycji i lokalizacja:</b>	<b>4</b>
<b>2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI:</b>	<b>4</b>
<b>3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Projektowane budynki:</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Projektowane instalacje i przyłącza:</b>	<b>5</b>
<b>3.2.1 Projektowane instalacje i przyłącza wod.-kan.:</b>	<b>5</b>
<b>3.2.2 Projektowana instalacja kanalizacji deszczowej:</b>	<b>5</b>
<b>3.2.3 Projektowana instalacja elektryczna:</b>	<b>5</b>
<b>3.2.4 Projektowana instalacja C.O. i przyłącze z miejskiej sieci ciepłowniczej:</b>	<b>6</b>
<b>3.3 Projektowane parkingi:</b>	<b>6</b>
<b>3.4 Projektowane drogi:</b>	<b>6</b>
<b>3.5 Projektowane chodniki – ciągi piesze:</b>	<b>6</b>
<b>3.6 Przeciwpowodziowe zaopatrzenie wodne:</b>	<b>6</b>
<b>3.6 Ukształtowanie terenu i zieleni</b>	<b>7</b>
<b>3.8 Inne elementy wyposażenia terenu:</b>	<b>7</b>
<b>4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI</b>	<b>7</b>
<b>ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI</b>	<b>7</b>
<b>5. WPIS DZIAŁKI DO REJESTRU ZABYTKÓW:</b>	<b>7</b>
<b>6. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ:</b>	<b>8</b>
<b>7. INFORMACJA I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI:</b>	<b>8</b>
<b>8. INNE KONIECZNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH:</b>	<b>8</b>
<b>9. POWIERZCHNIA ZABUDOWY, POWIERZCHNIA UŻYTKOWA I KUBATURA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW:</b>	<b>8</b>



### **1.1.3 Dokumenty formalne:**

- Uchwała Nr LXIII/ 547 / 2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa do celów projektowych.
- Warunki techniczne od gestorów sieci.
- Pomiary w terenie.

### **1.2 Opis inwestycji i lokalizacja:**

Celem przedsięwzięcia inwestycyjnego jest przebudowa dwukondygnacyjnego budynku przemysłowego wraz z termomodernizacją i instalacją ogniw fotowoltanicznych z przeznaczeniem na Kocięskie Centrum Kształcenia Ustawicznego w Starogardzie Gdańskim przy ul. Kościuszki 15. Działka projektowanej inwestycji o nr 326/6 i 327/1, obręb 17, zlokalizowana jest na obszarze objętym Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starogard Gdański (Uchwała Nr LXIII/ 547 / 2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r.), teren oznaczony symbolem C2.75.MU.5. Dojazd do działki przewidziano od ul. Mostowej. Istniejący dwukondygnacyjny budynek z dachem kopertowym o nachyleniu 10°, usytuowany jest ścianami zewnętrznymi na wschodniej i północnej granicy działki. W budynku znajdować się będą pomieszczenia związane z usługami edukacyjnymi.

## **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI:**

Na terenie inwestycji znajduje się dwukondygnacyjny budynek przemysłowy, wybudowany w latach 30-tych XX w. w technologii tradycyjnej. Obiekt zlokalizowany jest w północno-wschodniej części działki, przylegając bezpośrednio do granicy od strony wschodniej i północnej. Powierzchnia zabudowy istniejącego budynku wynosi 473,47m<sup>2</sup>. Ponadto na granicy działki od strony zachodniej znajduje się parterowy obiekt gospodarczy przeznaczony do likwidacji. Działka w części porośnięta jest niezagospodarowaną zielenią niską, a w części pokryta jest nawierzchnią z płyt betonowych oraz kostką brukową. Teren ukształtowany jest spadkiem w kierunku północnym, rzędne terenu oscylują na poziomie 85,6 – 84,9 m n.p.m. Na terenie inwestycji zlokalizowane są podziemne instalacje kanalizacji deszczowej oraz przewód ciepłowniczy.

## **3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

### **3.1 Projektowane budynki:**

Projekt przewiduje przebudowę istniejącego przemysłowego budynku dwukondygnacyjnego na Kocięskie Centrum Kształcenia Ustawicznego. W ramach przebudowy zmieni się układ i funkcja pomieszczeń na obu kondygnacjach. Powierzchnia zabudowy projektowanego obiektu wynosić będzie 489,43m<sup>2</sup> i zamyka się w obrysie o wymiarach: długość 42,0m i szerokość 11,42m. Projekt przewiduje zmianę obrysu zewnętrznego budynku o 15cm (grubość projektowanego

docieplenia). W związku z tym, że ściany projektowanego obiektu przylegają bezpośrednio do granicy działki (od strony wschodniej i północnej), budynek po ociepleniu będzie swym obrysem zajmował sąsiednie działki drogowe (dz. nr 325 oraz dz. nr 388 - uzgodnienie w/w rozwiązania w załączniku do projektu). W związku z w/w pracami, na czas budowy, niezbędne będzie zajęcie sąsiednich działek drogowych (pas o szerokości 2,5m od strony północnej – dz. nr 388 oraz pas o szerokości 2,2m od strony wschodniej – dz. nr 325). Prace budowlane zabezpieczone będą ogrodzeniem tymczasowym z paneli pełnych wys. 2,2m.

Ponadto projektuje się doprowadzenie sąsiednich działek zajętych na czas budowy do stanu sprzed przebudowy, tj.:

- od strony północnej odtworzenie ścianki z cegły, odtworzenie chodnika i schodów betonowych oraz betonowego koryta odpływowego
- od strony wschodniej odtworzenie chodnika (opaski wzdłuż ściany budynku) z elementów kamiennych wraz z krawężnikiem drogowym oraz drogę z kostki kamiennej.

Przed rozebraniem istniejących elementów (na działkach sąsiednich), należy przeprowadzić dokładną inwentaryzację w celu ich ponownego odtworzenia po przeprowadzonych pracach budowlanych.

Od strony zachodniej odległość obiektu od granicy będzie wynosić 10,10m.

### **3.2 Projektowane instalacje i przyłącza**

#### **3.2.1 Projektowane instalacje i przyłącza wod.-kan.:**

Budynek zasilany będzie w standardowe instalacje sanitarne poprzez: istniejące przyłącze wodociągowe oraz istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej.

#### **3.2.2 Projektowana instalacja kanalizacji deszczowej**

Woda opadowa z budynku (z rynien i rur spustowych) poprzez rury odprowadzana będzie na teren działki a następnie poprzez studzienki do kanalizacji deszczowej. W miejscach istniejących rur spustowych zaprojektowano nowe rury  $\varnothing$  12cm z blachy w kolorze RAL 7023.

#### **3.2.3 Projektowana instalacja elektryczna**

Budynek KCKU w Starogardzie Gdańskim zasilany będzie z sieci elektroenergetycznej nn poprzez istniejące złącze kablowe Z-15 zlokalizowane na ścianie budynku. Obok złącza zainstalowana będzie szafka pomiarowa z zabezpieczeniem przedlicznikowym (rozłącznik bezpiecznikowy gG 40A/63A) i układem pomiarowym bezpośrednim. Z szafki pomiarowej należy wyprowadzić wewnętrzną linię zasilającą (YKYżo 5x25) do rozdzielnicy głównej RG.

#### **3.2.4 Projektowana instalacja C.O. i przyłącze z miejskiej sieci ciepłowniczej**

Budynek ogrzewany będzie ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej. Projekt przyłącza w

odrębnym opracowaniu.

### **3.3 Projektowane parkingi**

Zgodnie z zapisem w MPZP §14 ust. 2 pkt 1 dla strefy określonej jako „C” należy ustalić ilość miejsc postojowych posługując się wskaźnikiem: zatrudnieni - 40 mp/100 zatrudnionych. W związku z tym, że w projektowanym obiekcie zatrudnienie znajdzie max. 10 osób, przewidziano 4 miejsca postojowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających innego terenu położonego w zasięgu dogodnego dojścia pieszego (zgodnie z zapisem w karcie terenu C2.75.MU.5 pkt.10.b) - warunek wykazania się Inwestora prawem dysponowania terenem na cele zapewnienia miejsc parkingowych w załączniku do projektu). Ponadto na działce na której zlokalizowany jest projektowany obiekt przewidziano miejsce postojowe przystosowane dla osób niepełnosprawnych o szer. 3,6m i długości 5m. Nawierzchnia projektowanego miejsc parkingowego posiadać będzie następujące warstwy: warstwa ścieralna z kostki granitowej, podsypka piaskowo – cementowa gr. 3cm, kruszywo łamane-stabilizowane mechanicznie gr. 15cm. Całość otoczona krawężnikiem 15x30x100cm na ławie z oporem, z betonu C12/15.

### **3.4 Projektowane drogi**

Zaprojektowano drogę wewnętrzną w miejscu istniejącej połączonej z istniejącą infrastrukturą drogową. Nawierzchnia projektowanej drogi posiadać będzie następujące warstwy: warstwa ścieralna z kostki granitowej, podsypka piaskowo – cementowa gr. 3cm, kruszywo łamane-stabilizowane mechanicznie gr. 15cm. Od strony projektowanego budynku otoczona krawężnikiem 15x30x100cm na ławie z oporem, z betonu C12/15.

### **3.5 Projektowane chodniki – ciągi piesz**

Zaprojektowano chodniki o szerokości 1,8m, plac przed wejściem głównym do budynku oraz miejsce postojowe dla rowerów. Projektowana nawierzchnia w/w posiadać będzie następującą konstrukcję: warstwa ścieralna z kostki betonowej gr. 6cm, podsypka piaskowo-cementowa gr. 10cm.

### **3.6 Przeciwpowodzeniowe zaopatrzenie wodne**

Zabezpieczenie przeciwpowodzeniowe zapewnia istniejący hydrant pożarowy podziemny Dn80 zlokalizowany na wodociągu wA 110 w odległości 64m od projektowanego budynku.

### **3.6 Ukształtowanie terenu i zieleni**

Ogólnie projekt przewiduje zmianę ukształtowania terenu w stopniu minimalnym. Rzędne

terenu oscylować będą na poziomie 85,46 – 84,9 m n.p.m. Na terenie działki zaprojektowano zieleń niską w postaci trawników oraz krzewy. Spadki terenu na działce zaprojektowano tak, że trawniki są najniżej.

### **3.8 Inne elementy wyposażenia terenu**

Na terenie zaprojektowano miejsce gromadzenia odpadów stałych (wiata śmietnikowa), obsługujący cały budynek. Ponadto zaprojektowano elementy małej architektury w postaci ławek parkowych, kosze na śmieci oraz lampy parkowe o wys. 4m. Ponadto miejsce postojowe dla rowerów wyposażone będzie w stojak.

## **4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

Zestawienie charakterystycznych powierzchni i wymiarów:

- A. Powierzchnia działki – 952,00,00m<sup>2</sup>
- B. powierzchnia zabudowy istniejącego budynku - 473,47 m<sup>2</sup>
- C. Powierzchnia zabudowy projektowana (wymóg z decyzji o warunkach zabudowy - powierzchnia zabudowy max 70% = 666,54 m<sup>2</sup>) - 489,43 m<sup>2</sup> (51%)
- D. Powierzchnia użytkowa - 779,49 m<sup>2</sup>
- E. Powierzchnia biologicznie czynna (wymóg z decyzji o warunkach zabudowy - powierzchnia biol. czynna min 5% = 47,60 m<sup>2</sup>) – 219,23 m<sup>2</sup> (23%)
- F. Powierzchnia dróg i miejsca postojowego - 151,38 m<sup>2</sup>
- G. Powierzchnia chodników – 87,96 m<sup>2</sup>
- H. Wysokość budynku wynosi 9,1 m od terenu do najwyższego punktu na pokryciu

## **5. WPIS DZIAŁKI DO REJESTRU ZABYTKÓW**

Zgodnie z zapisem w MPZP, karta terenu C2.75.MU.5 pkt.4, działka zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej rewitalizacji urbanistycznej. W związku z tym projekt został przedstawiony do zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. W/w pozytywna opinia została dołączona w załączniku do projektu.

---

## **6. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ**

Nie dotyczy

## **7. INFORMACJA I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.**

Nie dotyczy

## **8. INNE KONIECZNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH**

Nie dotyczy

## **9. POWIERZCHNIA ZABUDOWY, POWIERZCHNIA UŻYTKOWA I KUBATURA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW.**

- powierzchnia zabudowy budynku – 489,43 m<sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita budynku – 978,86m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa budynku – 779,49 m<sup>2</sup>
- kubatura brutto budynku – 4217, 61m<sup>3</sup>
- powierzchnia dachu budynku – 505,74 m<sup>2</sup>

Opracował:  
mgr inż. arch. Łukasz Ochociński

---