

CZĘŚĆ B. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI

- I. CZĘŚĆ OPISOWA
 - 1. Podstawa i zakres opracowania
 - 2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu
 - 3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu
 - 4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu
 - 5. Dane informacyjne dotyczące inwestycji
 - 6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren
 - 7. Dane informacyjne o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska.
 - 8. Interes osób trzecich
- II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

SPIS RYSUNKÓW

NR	NAZWA RYSUNKU	SKALA
A.00	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Dane ewidencyjne

1.1. Budowa

Przebudowa wraz z termomodernizacją istniejącego obiektu warsztatów szkolnych oraz zmianą sposobu użytkowania na cele Kociewskiego Centrum Organizacji Pozarządowych oraz Wspierania Przedsiębiorczości wraz z budową niezbędnej infrastruktury technicznej tj.: budowa przyłącza wodociągowego, przyłącza kanalizacji sanitarnej, wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej oraz przebudową istniejącego wjazdu na teren inwestycji z ul. Kościuszki, budową nowych chodników, dróg wewnętrznych, zjazdu a także: rozbiórkę istniejącego budynku portierni oraz likwidację zbiornika Imhoffa w Starogardzie Gdańskim.

1.2. Inwestor

Zarząd Powiatu Starogardzkiego

ul. Kościuszki 17

83-200 Starogard Gdański

1.3. Jednostka projektowa

Demiurg Sp. zo.o.

ul. Płowiecka 11/2

60-277 Poznań

2. Podstawa i zakres opracowania

- Umowa z Inwestorem;
- Wizja lokalna i oględziny stanu istniejącego budynku;
- Aktualna mapa zasadnicza do celów projektowych w skali 1:500;
- Przepisy Prawa budowlanego;
- Inwentaryzacja budowlana;
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, AL. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim.

3. Przedmiot inwestycji

3.1. Przedmiotem inwestycji jest przebudowa wraz z termomodernizacją istniejącego budynku warsztatów szkolnych na Kociewskie Centrum Organizacji Pozarządowych oraz Wspierania Przedsiębiorczości w Starogardzie Gdańskim wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

3.2. Lokalizacja

Teren inwestycji znajduje się na działkach nr geod. 351/25, 351/26, 351/27, 351/29, 337 i 349/5 położonych przy ul. Kościuszki w Starogardzie Gdańskim. Obszar inwestycji znajduje się na terenie oznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, AL. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim jako 08.U, częściowo KDL; 001.KDD; 002.KD-X oraz 003.KD-X.

Teren **08.U** ustalenie szczegółowe:

- funkcja podstawowa: tereny usługowe

- funkcje dopuszczalne, uzupełniające: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; garaże; zieleńce
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowej zabudowy oddaloną o 4m od terenu 001.KDD, 1,80 m na fragmencie granicy z terenem 002-KDX oraz oddaloną o 17m od terenu 03.MW, jak na rysunku planu,
- dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z terenami 04.MW, 007.KD-P, 05.MU
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu,
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - minimum 27%, maksimum 40%,
- wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się
- wysokość dla budynków usługowych nie wyższa niż 12m npt +/- 1m, wymagana minimum 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej jak 3 (w tym poddasze użytkowe),
- dla budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, garaży dopuszcza się 1 kondygnacje nadziemną i wysokość do 6 m npt,
- dla istniejącego budynku w przypadku rozbudowy, przebudowy dopuszcza się dachy płaskie,
- dla budynków usytuowanych na granicy terenów dopuszcza się dachy jednospadowe,
- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające,
- obowiązuje jednolita kolorystyka (naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń) i rozwiązanie materiałowe dla wszystkich dachów w granicach terenu;
- ustala się wymóg urządzenia terenów zieleni ogólnodostępnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- w zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejącą zieleń wysoką i drzewa wskazane do ochrony, teren w otoczeniu w/wym. drzew należy urządzić w formie terenów zielonych (biologicznie czynnych),
- w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z istniejącej sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu, w wypadku przebudowy lub likwidacji odcinków kolidujących z zamiarami inwestycyjnymi w granicach terenu, zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sieci,
- ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z ulicy oznaczonej jako 001.KDD lub z ul. Kościuszki poprzez ciąg pieszo-jezdny 003.KD-X,
- sytuowanie miejsc postojowych wg minimalnych wskaźników: 1 miejsca postojowe /100m² powierzchni użytkowej usług;

Projektuje się funkcję usługową przebudowywanego obiektu. Linia i powierzchnia zabudowy pozostają bez zmian. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna zajmuje 52% powierzchni obszaru 08.U. Powierzchnia zabudowy pozostaje bez zmian. Wysokość projektowanego budynku nie przekracza 12m. Pokrycie dachu w kolorze grafitowym. Projektuje się urządzoną zieleń we wskazanym zakresie z uwzględnieniem istniejącej zieleni wysokiej wyróżnionej na planie. W projekcie sieci zewnętrznych uwzględniono ograniczenia wynikające z istniejącego układu infrastruktury technicznej. Projektuje się wjazdy na działkę z ul. Kościuszki poprzez 002.KD-x oraz z drogi 001.KDD wg rysunku planu. Projektuje się 22 miejsca postojowe – tym 1 dla osób niepełnosprawnych co spełnia wymóg 1 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług (1093,51:100 = min.11 miejsc postojowych).

Teren **001.KD-X** ustalenie szczegółowe:

- teren komunikacyjny, projektowana droga publiczna, dojazdowa,
- dopuszcza się sytuowanie ścieżki rowerowej;

- szerokość w liniach rozgraniczenia, ok. 10m, z placem manewrowym i zatoką kończącą, zgodnie z rysunkiem planu,
- wprowadza się nakaz opracowania wspólnej koncepcji komunikacyjnej dla terenów 001.KDD i 004.KDL wraz z planowanym skrzyżowaniem tych ulic, określeniem wjazdów do obiektów handlowych będących wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi oraz modernizacji skrzyżowań z ulicami Kościuszki i Pomorską,
- dopuszcza się jednostronne sytuowanie miejsc postojowych,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury i zieleni przyulicznej,
- obsługa przyległych terenów (dojazdy, zjazdy) – bez ograniczeń (nie dotyczy dostaw do wielkopowierzchniowych obiektów handlowych)

Projektuje się zjazd z drogi na działkę 351/26.

Teren **002.KD-X** ustalenie szczegółowe:

- teren komunikacyjny, projektowany ogólnodostępny ciąg pieszy, z dopuszczeniem dojazdów wyłącznie do poszczególnych parcel w ramach organizacji ruchu, w tym do terenu 02.MU, 09.MU, 03MW;
- szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury,
- ustala się wymóg szczególnie starannego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dot. przestrzeni publicznych zawartych w § 10,
- ustala się wymóg zachowania lub wprowadzenia nawierzchni brukowej kamiennej;

Projektuje się zjazd z ulicy Kościuszki i nawierzchnię wg zapisów planu miejscowego.

Teren **003.KD-X** ustalenie szczegółowe:

- teren komunikacyjny, projektowany ogólnodostępny ciąg pieszy, z dopuszczeniem dojazdów wyłącznie do poszczególnych parcel w ramach organizacji ruchu;
- szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pld. części ciągu,
- ustala się wymóg zachowania lub wprowadzenia nawierzchni brukowej kamiennej;

W zakresie opracowania przewiduje się urządzenie terenów zielonych.

3.3. Funkcja

Istniejący budynek jest to budynek produkcyjny wcześniej należący do fabryki obuwia „Neptun”. Na parterze budynku mieszczą się obecnie pomieszczenia warsztatowe oraz pomieszczenia socjalno-biurowe szkoły, na wyższych kondygnacjach zaplecze biura budowy. Usługowa funkcja budynku pozostaje bez zmian.

3.4. Konstrukcja

Obiekt jest 3-kondygnacyjnym budynkiem z częściowym podpiwniczeniem na planie prostokąta. Został częściowo rozbudowany o nową trzykondygnacyjną klatkę schodową i przylegające parterowe pomieszczenie spawalni. Konstrukcja budynku jest tradycyjna z ścianami murowanymi z cegły pełnej z dachem dwuspadowym o niewielkim spadku. Konstrukcję nośną budynku starszego stanowią ramy żelbetowe na słupach żelbetowych. Stropy stanowią płyty żelbetowe oparte na ramach i dodatkowych ryglach żelbetowych. Konstrukcja dachu składa się z rygli żelbetowych w rytmie innym niż na niższych kondygnacjach i układanych na nich płytach żelbetowych. Układ poprzeczny jest trzyprzęstowy. Na kondygnacji dachowej przęsło środkowe jest płaskie a przęsła boczne znajdują się w spadku. Spadek połaci dachowej w części środkowej wykonano za pomocą warstwy żużla ułożonej na płytach dachowych. Pokrycie dachu wykonano z papy. Budynek ten jest otynkowany. Został częściowo rozebrany do granicy działki i w tej chwili dawna ściana wewnętrzna jest ścianą zewnętrzną obiektu.

W części podziemnej ściany nowej klatki schodowej wykonano z bloczków betonowych. Ściany powyżej poziomu terenu wykonano z bloczków piaskowo-wapiennych, Klatka schodowa posiada dużą powierzchnię przeszkloną, gdzie konstrukcję nośną stanowią elementy stalowe. Schody wykonano w technologii „na mokro”, przekrywa obiekt płyta żelbetowa. Klatka schodowa jest nieotynkowana.

Nową część niską stanowią ściany murowane i stropodach o lekkiej konstrukcji stalowej opartej na kratownicach stalowych. Pokrycie stanowi blacha trapezowa TR 84/273, gr. 0,88mm.

Obiekt wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną, co i alarmową.

W części budynku znajduje się pracownia praktycznej nauki zawodu Zespołu Szkół Zawodowych.

W pozostałej części zaplecze sąsiedniej budowy.

Stwierdza się, że:

stan techniczny przedmiotowego budynku jest zadowalający i nie zagraża jego dalszej eksploatacji, wyjątek stanowi ściana od strony południowej, pozostała po częściowej rozbiórce obiektu. Została zakwalifikowana do rozbiórki. Projektuje się wykonanie nowej ściany murowanej zewnętrznej.

Prace wynikające z zakresu projektu polegające na wykonaniu nadproża stalowego w miejscu przekucia i osadzenia nowych drzwi, zamurowaniach, wymianie posadzki w piwnicy, nowych ściankach działowych w systemie G.-K, wymianie pokrycia z dodatkowym ociepleniem oraz podbiciu fundamentów w ścianach zewnętrznych części niepodpiwniczonej i podbiciu fundamentów części podpiwniczonej ze względu na obniżenie poziomu posadzki w piwnicy nie wymagają wzmocnienia istniejącej konstrukcji budynku.

4. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren inwestycji znajduje się na działkach nr geod. 351/25, 351/26, 351/27, 351/29, 337 i 349/5 położonych przy ul. Kościuszki w Starogardzie Gdańskim. Obecnie jest to teren nieuporządkowany. Znajduje się na nim istniejący budynek produkcyjny. Na parterze budynku mieszczą się obecnie pomieszczenia warsztatowe oraz pomieszczenia socjalno-biurove szkoły, na wyższych kondygnacjach zaplecze biura budowy. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku, od strony Pd znajduje się budynek galerii w trakcie budowy, od strony północnej budynku mieszkalne przy ul. Kościuszki, od wschodu budynki usługowe. Dostęp do terenu inwestycji jest zapewniony istniejącym dojazdem od ul. Kościuszki częściowo o nawierzchni asfaltowej, a częściowo z kostki kamiennej.

4.1. Roboty rozbiórkowe

W ramach przebudowy istniejącego budynku zostaną wykonane następujące roboty rozbiórkowe:

- istniejących podłóg na gruncie;
- istniejących ścian wewnętrznych wg rysunków;

- stolarki okiennej i drzwiowej;
- skucie fragmentów stropów w miejscach projektowanych szachów instalacyjnych;
- rynien i rur spustowych;
- obróbek blacharskich tj. opierzeń gzymsu i muru;
- parapetów zewnętrznych;
- wszystkich elementów zamontowanych na murze

Poza przebudowywanym budynkiem na terenie działki znajdują się budynek portierni przeznaczony do rozbiórki oraz zbiornik imhoffa do zasypania.

4.2. Warunki gruntowe

Według podziału Polski na regiony fizycznogeograficzne wg. J. Kondrackiego, omawiany teren leży na obszarze Pojezierza Starogardzkiego. Rzeźba tego terenu była kształtowana działalnością akumulacyjną lodu i wód roztopowych w czasie zlodowacenia północno-polskiego. Wierzchnią warstwę stanowi nasyp mineralno – organiczny zbudowany z piasku próchniczego o grubości od 1,0 do 2,8 m. Z nawierconych gruntów wydzielono następujące warstwy geotechniczne. Dla wydzielonych warstw przyjęto parametry geotechniczne bazując na wynikach badań makroskopowych, laboratoryjnych, sondowań oraz zależności korelacyjnych, metodą „B”, zgodnie z normą PN-81/B-03020.

WARSTWA I

Zaliczono do niej utwory spoiste w postaci glin piaszczystych plastycznych.

Stopień plastyczności tej warstwy $IL = 0,335$

WARSTWA II

Zaliczono do niej utwory spoiste w postaci glin piaszczystych twardoplastycznych.

Stopień plastyczności tej warstwy $IL = 0,109$

Na podstawie wierceń badawczych, badań laboratoryjnych oraz w oparciu o Normę Gruntową PN - 81/B - 03020 wysunąć można następujące wnioski i zalecenia techniczne:

- Gruntami zdolnymi do przejęcia obciążeń bezpośrednich od fundamentów są gliny piaszczyste plastyczne i twardoplastyczne.
- Nasypy posiadają w swoim składzie około 50 % gruzu budowlanego dlatego pod parkingiem należy go usunąć minimum 0,5 m, a ubytki uzupełniając podsypką żwirową zagęszczając ją do uzyskania wskaźnika zagęszczenia $IS > 0,99$.
- W zbadanym podłożu gruntowym nie stwierdzono występowania wody gruntowej.
- Do obliczeń nośności gruntu przyjmować należy parametry geotechniczne podane w tabeli nr. 2.
- W projektowanym budynku należy wykonać izolację p.wodną poziomą i pionową.
- Należy zaprojektować i wykonać odpowiednie odprowadzenie wód opadowych zarówno z połaci dachowych jak i z powierzchni terenu.
- Roboty ziemne należy wykonywać zgodnie z normą PN-B-06050 „Roboty ziemne. Wymagania ogólne.”
- Głębokość przemarzania w tym rejonie wynosi 1,0 m p.p.t. wg normy PN-81/B- 03020.
- Warunki gruntowe można zaliczyć do **prostych**. Natomiast ze względu na charakter i przeznaczenie obiektu zaliczamy go do **II kategorii geotechnicznej**.

5. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

5.1. Projektowana zabudowa

Inwestycja przewiduje przebudowę wraz z termomodernizacją istniejącego obiektu warsztatów szkolnych oraz zmianą sposobu użytkowania na cele Kociewskiego Centrum Organizacji Pozarządowych oraz Wspierania

Przedsiębiorczości) wraz z budową niezbędnej infrastruktury technicznej tj.: budowa przyłącza wodociągowego, przyłącza kanalizacji sanitarnej, wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej oraz przebudowę istniejącego wjazdu na teren inwestycji z ul. Kościuszki, budowę nowych chodników, dróg wewnętrznych, zjazdu a także: rozbiórkę istniejącego budynku portierni oraz likwidację zbiornika Imhoffa w Starogardzie Gdańskim.

Nie przewiduje się budowy nowych budynków na terenie inwestycji.

5.2. Obsługa komunikacyjna

Obecnie dostęp do terenu inwestycji jest zapewniony istniejącym zjazdem od ul. Kościuszki. Zgodnie z wytycznymi Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim na terenie przechodzącym przez teren inwestycji oznaczonym jako 002.KD-X zostanie wykonana droga wewnętrzna stanowiąca dojazd na teren inwestycji. Dodatkowo projektuje się zjazd z terenu inwestycji na teren drogi przylegającej od strony południowej oznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim jako 001.KDD. Na terenie inwestycji planuje się częściowe utwardzenie nawierzchni zgodnie z projektem drogowym i usytuowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5.3. Sieci i urządzenia uzbrojenia terenu

- Prąd – istniejąca instalacja elektryczna
 - Woda – projektowane przyłącze wodociągowe
 - Ścieki sanitarne – projektowane przyłącze kanalizacyjne
 - Wody deszczowe – projektowana kanalizacja deszczowa
- Wody opadowe z powierzchni dachu oraz działki zbierane są systemem projektowanych rynien i rur spustowych na elewacji oraz wpustów drogowych, poprzez sieci wewnętrzne i studnie rewizyjne na działce do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej.
- Gaz – nie przewiduje się instalacji gazowej w adaptowanym budynku.
 - Energia cieplna – modernizacja węzła z miejskiej sieci ciepłowniczej.
 - Instalacja telefoniczna i instalacji informatycznej – z istniejącej sieci telekomunikacyjnej
 - Instalacja klimatyzacyjna – projektowana
 - Instalacja wentylacyjna z rekuperacją – projektowana
 - Instalacja odgromowa – projektowana
 - Instalacja antenowa RTV – projektowana
 - Instalacja alarmowo-pożarowa – projektowana
 - Instalacja przeciwwłamaniowa – projektowana

5.4. Ukształtowanie terenu i zieleni

Teren inwestycji jest wględnie płaski. Na terenie planuje się urządzenie terenów zielonych szczególnie na obszarze oznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim na którym zieleni jest wymagana. Na terenie działki planuje się zachowanie większości istniejącego drzewostanu. Projektuje się zieleni niską – trawą z nasadzeniami.

Na terenie objętym inwestycją planuje się lokalizację koszy na śmieci oraz ławek a także oświetlenia zewnętrznego.

6. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu

- Powierzchnia zabudowy - istniejąca bez zmian
- Powierzchnia utwardzona – 893,39m²
- Powierzchnia biologicznie czynna – 1342,35m²

7. Informacje dotyczące ochrony zabytków i dóbr kultury

Na terenie, na którym planuje się przedmiotową budowę zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, AL. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty zabytkowe objęte ewidencją konserwatorską, zgodnie z zapisem na obszarze objętym planem ustala się strefę rewitalizacji. Celem przestrzennej polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego tą strefą jest:

- przywrócenie wartości przestrzennych i kulturowych terenu;
- zachowanie i rewaloryzacja najcenniejszych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem i wydobyciem jego wartości historycznych.

8. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren

Omawiany teren nie podlega wpływom eksploatacji górniczej i nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

9. Dane informacyjne o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Realizacja inwestycji i urządzeń towarzyszących na omawianym terenie:

- nie stanowi zagrożenia dla otoczenia ze względu na emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego,
- nie stanowi zagrożenia dla otoczenia pod względem emisji hałasu
- projektowane użytkowanie obiektów nie powoduje niekorzystnych oddziaływań na powierzchnię terenu.
- nie oddziałuje szkodliwie na środowisko oraz nie jest zaliczony do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- Projektowana budowa nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi.

10. Gospodarka odpadami i śmieciami

Przewiduje się gromadzenie odpadów stałych na terenie własnej działki. Odpady powstające w trakcie użytkowania obiektu nie będą nigdzie składowane lecz usuwane bezpośrednio do zewnętrznych pojemników na odpady. Segregowanie odpadów prowadzi firma odbierająca śmieci. Odpady należy utylizować zgodnie z zasadami przyjętymi w mieście Starogard Gdański.

11. Wszelkie wątpliwości co do projektu należy bezwzględnie konsultować z projektantami lub Biurem Projektowym

12. Wszelkie roboty budowlane i instalacyjne należy wykonać pod nadzorem osoby uprawnionej do kierowania danym zakresem robót

Roboty powinny być wykonane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi normami oraz technicznej i przepisami BHP oraz przy użyciu wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA