

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania terenu przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 31 na przychodnię podstawowej opieki zdrowotnej w budynku mieszkalnym przy ulicy Łazurowej 15, na działce nr 201/18, obręb Jaroty, gmina Stawiguda

Podstawa opracowania.

- uchwała Nr XXIV/183/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 marca 2013r w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda,
- aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500,
- uzgodnienia z inwestorem,
- uzgodnienia międzybranżowe,
- wizje lokalne w terenie,
- normy i przepisy budowlane.

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego – zakres całego zamierzenia.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego lokalu mieszkalnego nr 31, zlokalizowanego na parterze w budynku nr 15 przy ulicy Łazurowej, obręb Jaroty, gmina Stawiguda. Istniejący budynek to budynek mieszkalny wielorodzinny, zrealizowany w ramach II etapu inwestycji. W budynku na dzień dzisiejszy jest 40 mieszkań. Jedno z mieszkań o numerze 31, zlokalizowane od strony południowo-zachodniej, objęte jest zamierzeniem inwestycyjnym.

W ramach przedmiotowej rozbudowy zaprojektowano wiatrołap, stanowiący niezależne wejście oraz fragment chodnika.

Pozostała infrastruktura bez zmian. Przyłącza do budynku istniejące.

2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa przychodnia planowana jest w budynku, zrealizowanym w ramach II etapu inwestycji. Lokal o numerze 31 znajduje się na parterze budynku przy ulicy Łazurowej 15.

Budynek nr 15 jest jednym z siedmiu budynków, które powstały w ramach inwestycji polegającej na budowie siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i dwóch budynków garażowych wolnostojących. Nieruchomość, na której realizowany jest zespół siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest już częściowo zabudowana (na dzień dzisiejszy oddano do użytku 3 etapy, 2 etapy są w trakcie budowy, a na ostatnie 2 etapy uzyskano pozwolenie na budowę). Działka krótszym bokiem równoległa od strony wschodniej do ulicy Bartąskiej, dłuższym bokiem od strony południowej do ulicy Łazurowej. Inwestycja jest zrealizowana na działkach nr 201/17, 201/18, 201/19, 201/20, 201/21, 201/22, 201/23, 201/24, 201/25, 201/27, 201/28, 201/29, 201/30 201/31 obręb Jaroty, gmina Stawiguda.

Budynek nr 15, w którym znajduje się przedmiotowy lokal nr 31 objęty zamierzeniem inwestycyjnym, zlokalizowany jest na działce nr 201/18.

Brak obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

Planowana przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania będzie realizowana na działce nr 201/18, obręb 0005 Jaroty, gmina Stawiguda, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie.

Planowana inwestycja jest zgodna z Uchwałą Nr XXIV/183/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 marca 2013r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda.

Inwestycja będzie realizowana w ramach istniejącego lokalu mieszkalnego nr 31 w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ulicy Łazurowej 15, który został zrealizowany w ramach II etapu zespołu siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W ramach zespołu zapewniono dojścia i dojazdy do budynków miejsca gromadzenia selekcyjonowanych odpadów, miejsca postojowe, w tym miejsca dostępne dla osób niepełnosprawnych strefy wypoczynkowe stanowiące place zabaw oraz strefy rekreacyjne. Wejścia do klatek schodowych w budynkach bezpośrednio z poziomu terenu, bez barier architektonicznych typu schody. Wszystkie kondygnacje budynku dostępne dla osób niepełnosprawnych. Klatki schodowe wyposażone w dźwigi osobowe do obsługi osób niepełnosprawnych. Planowa przychodnia również będzie dostępna bezpośrednio z terenu, projektowanym chodnikiem, bez barier architektonicznych.

3.2. Sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków:

Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z projektowanego lokalu – bez zmian, odbywa się istniejącym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

3.3. Układ komunikacyjny:

Istniejący – bez zmian. Dojazd do budynku - zjazd z ulicy Lazurowej, poprzez ulicę Bartąską.

3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej:

Zjazd istniejący z ulicy Bartąskiej na działkę 201/12, stanowiącą drogę wewnętrzną ulica Lazurowa. Wjazd na działkę od strony południowej i zachodniej bezpośrednio z działki nr 201/12 - drogi wewnętrznej (ulicy Lazurowej), oznaczonej w planie miejscowym KDW.02.

3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:

Przebieg sieci i przyłączy: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci oświetlenia terenu, linii kablowej energetycznej nN, sieci ciepłej – bez zmian.

Instalacje sanitarne:

1. Woda jest doprowadzona istniejącym przyłączem wodociągowym z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych odbywa się istniejącym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Odprowadzenie wód opadowych istniejącym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
4. Instalacja centralnego ogrzewania oraz ciepła woda użytkowa zasilane z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej.

Instalacje elektryczne:

1. Budynek zasilony z istniejącego złącza kablowo – pomiarowego, umieszczonych przy budynku.
2. Dla terenu zrealizowana zostanie sieć oświetleniowa.

W/w sieci i przyłącza są istniejące i spełniają zapotrzebowanie dla projektowanej przychodni.

3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni:

Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie ingeruje w istniejące ukształtowanie terenu, ani istniejący układ zieleni.

4. Zestawienie powierzchni.

Powierzchnia rozbudowy (wiatrołap)	- 6,73 m ²
Powierzchnia użytkowa lokalu	- 67,38 m ²
Kubatura	- 172 m ³
Liczba lokali użytkowych	- 1

5. Informacje i dane.

5.1. Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikający z aktów prawa miejscowego - ustalenia szczegółowe dla terenu zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Teren znajduje się w obszarze MW.04 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda – Uchwała nr XXIV/183/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 marca 2013 roku.

Karta terenu MW.04

Przeznaczenie terenu:

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcjonowaniem osiedla realizowane jako wbudowane, zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i parkingi, urządzenia rekreacyjne.

Projektowana przychodnia to usługa nieuciążliwa, związana z funkcjonowaniem osiedla, realizowana jako wbudowana.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 2) Wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0.6m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu.
Budynki zaprojektowano nie wyżej niż 0,6m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie elewacji. – bez zmian
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym w przypadku zastosowania dachów stromych ostatnią kondygnację należy realizować w poddaszu. – bez zmian
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. – bez zmian
- 5) Dla terenu MW.04 ustala się obowiązek specjalnego kształtowania pierzei od strony ulicy Bartaskiej uzupełnionej celowo komponowaną zielenią wysoką i niską nadającą ulicy Bartaskiej charakter publicznej przestrzeni miejskiej. – bez zmian
- 6) Geometria dachów powinna być realizowana jako jednolite rozwiązanie dla całego terenu elementarnego: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy wielospadowe o nachyleniu zawartym w przedziale od 15° do 40°, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych, dla pozostałych budynków geometrii dachów nie ustala się. – bez zmian
- 7) Wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,4.
Powierzchnia zabudowy całego terenu, w ramach którego realizowane jest osiedle wynosi $8.103\text{m}^2 / 24.433\text{m}^2 = 33,16\% < 0,4$.
Zatem powierzchnia rozbudowy o wiatrołap – $7,92\text{m}^2$, nie spowoduje przekroczenia wskaźnika powyżej 0,4.
- 8) Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
Powierzchnia biologicznie czynna terenu w ramach którego realizowane jest osiedle wynosi $9.298,50\text{m}^2 / 24.433\text{m}^2 = 0,3806 = 38,06\% > 25\%$.
Zatem powierzchnia rozbudowy o wiatrołap – $7,92\text{m}^2$, nie spowoduje zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%.
- 9) Garaże należy realizować jako wbudowane w podziemiach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące konstrukcje ażurowe o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji.
– bez zmian
- 10) Miejsca parkingowe w ilości minimum 1,1 miejsca / 1 lokal mieszkalny – do ogólnej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach podziemnych lub wolnostojących.
– bez zmian
- 11) Obsługa komunikacyjna terenów z dróg (ulic) wewnętrznych bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi oznaczonej symbolem KD.01 oraz ulicy Bartaskiej.
– bez zmian

Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) Docelowo układ komunikacyjny stanowić będzie projektowana droga publiczna (ulica) klasy zbiorczej oznaczona symbolem KD.01 realizowana, jako kontynuacja wyznaczonej na terenie miasta Olsztyna drogi (ulicy Wilczyńskiego i Bukowskiego) oznaczonej symbolami Z1 i Z2.
- 2) Do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego obsługa komunikacyjna wszystkich terenów następować będzie z ulicy Bartąskiej i istniejących dróg wewnętrznych.
- 3) Ulica Bartąska na odcinku od skrzyżowania z projektowaną ulicą oznaczoną symbolem KD.01 do granicy miasta Olsztyna w kierunku północnym powinna uzyskać charakter przestrzeni publicznej z wykształconymi ciągami pieszymi i rowerowymi, nasadzeniami typu alejowego komponującymi się z sąsiednią zielenią wewnątrz kwartałów urbanistycznych oraz elementami małej architektury identyfikowanymi z publiczną przestrzenią miejską.

Projektowane zagospodarowania działki spełnia wszystkie zapisy planu.

5.2. Informacja o tym, czy działka i teren są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Ani działka ani teren, który objęty jest zamierzeniem inwestycyjnym nie są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Zamierzenie budowlane nie jest lokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

5.3. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

5.4. Istniejące i przewidywane zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

Przyjęte wyposażenie technologiczne, rozwiązania materiałowe, a w szczególności rozwiązania techniczne – ogrzewanie budynku i uzyskanie ciepłej wody z miejskiej sieci ciepłowniczej, odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowe do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, przesądza o nieuciążliwym charakterze przewidzianym w tym zakresie oraz nie przewidują zagrożeń dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i ich otoczenia. Mając na uwadze powyższe, obiekt nie stanowi zagrożenia dla stanu czystości powietrza z procesów technologicznych jak i uzyskiwania ciepła.

Reasumując obiekt ma charakter zdecydowanie nieuciążliwy dla środowiska zewnętrznego, a oddziaływanie we wszystkich komponentach środowiska, mieści się w granicach działki Inwestora. Nie przewiduje się, aby zanieczyszczenia, powstające w czasie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia, mogły znacząco wpłynąć na ogólny poziom zanieczyszczenia powietrza, a tym samym na zmiany klimatu oraz zwiększenie wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu.

6. Dane dotyczą warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę wraz z ich parametrami.

Zgodnie z §12 pkt. 1 Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych projektowany budynek nie zalicza się do obiektów budowlanych, dla których należy doprowadzić drogę pożarową, o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku.

Dojazd będzie stanowiła ulica Bartąska i Lazurowa oraz drogi dojazdowe prowadzące do budynku. W bezpośrednim sąsiedztwie działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym zlokalizowana jest sieć hydrantowa zewnętrzna o wydajności min. 10 l/s. Istniejące hydranty znaj-

dużą się w odległości 14,5m od budynku nr 1, w odległości 33m budynku nr 2, a także w odległości 31m od budynku nr 4. Ponadto zostanie wykonany 1 hydrant pożarowy na terenie objętym zamierzeniem budowlanym, w odległości 13m od budynku nr 6 oraz 2 hydranty techniczne – 1 na zakończeniu projektowanej sieci oraz 1 przy urządzeniu technicznym przepompowni ścieków.

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

Zamierzenie budowlane oraz zakres robót nie należą do skomplikowanych.

Konstrukcja zaprojektowanych rozwiązań nie powoduje szczególnych zagrożeń w trakcie realizacji inwestycji, pod warunkiem przestrzegania przepisów BHP.

Woda deszczowa odprowadzana jest do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Prace ziemne nie spowodują zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Przewiduje się wywóz nadwyżki mas ziemnych poza granicę działki Inwestora.

Wszystkie niezbędne dane zostały przedstawione w niniejszym opisie do projektu zagospodarowania terenu.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Zgodnie z art. 3 pkt. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r poz. 1333) obszar oddziaływania obszar oddziaływania inwestycji obejmuje fragment działki nr 201/18, obręb Jaroty, gmina Stawiguda, który został wskazany na rysunku PZT-1 Projekt zagospodarowania terenu.