

# **OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**Zmiana sposobu użytkowania z przebudową budynku produkcyjnego  
na lokale do prowadzenia działalności  
wraz z kolorystyką elewacji i zagospodarowaniem terenu**

**dz. nr geod. 1176 i 1177, obr. 5, ul. Usługowa 10, Stargard**

## **1.0. Dane ogólne**

Imię i nazwisko projektanta:

Architektura: mgr inż. arch. Wioletta Kmita upr. nr 3/Sz/2001

## **2.0. Podstawa projektowania**

2.1. Zlecenie Inwestora

2.2. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”, przyjętego Uchwałą nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dn. 27 września 2005 r.

2.3. Wizja lokalna

2.4. Obowiązujące normy i przepisy

## **3.0. Lokalizacja**

Teren inwestycji obejmuje działki o nr geod. 1176 i 1177, obr. 5 w Stargardzie, przy ul. Usługowej 10. Na terenie znajduje się budynek magazynowo- produkcyjny podlegający opracowaniu.

## **4.0. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest zmiana sposobu użytkowania z przebudową budynku magazynowo - produkcyjnego. Obiekt podlegający opracowaniu to budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej ze ścianami w konstrukcji murowanej, przykryty stropodachem w postaci płyty żelbetowej. Etap I obejmuje prawe skrzydło budynku – przekształcenie budynku na szwalnię. Przebudowa obejmuje wyburzenia ścian wewnątrz budynku, zmiany funkcjonalne, wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz zmianę kolorystyki elewacji. Inwestycja odbywać się będzie głównie wewnątrz budynku. Na zewnątrz projektuje się zmianę podestów schodowych, zaprojektowanie schodów zewnętrznych i wykonanie dwóch chodników.

## **UWAGA**

**Dokumentację należy rozpatrywać kompleksowo, łącznie z projektem architektoniczno- budowlanym oraz projektami technicznymi branży konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej.**

## **5.0. Zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**

*Teren elementarny – 3.P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów*

### **5.1. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dopuszcza się lokalizowanie:**

- a) budynków produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, wiat, zadaszeń, suwnic
- b) baz logistycznych, baz materiałowo- sprzętowych, składów materiałowych z obrotem tymi materiałami,
- c) budynków administracyjno- biurowych, związanych z prowadzoną na danej działce działalnością gospodarczą,
- d) obiektów usługowych, w tym usług dla komunikacji i obiektów wystawienniczych, z wyłączeniem przedszkoli, szkół, szpitali, podstawowej opieki zdrowotnej, kultu religijnego i hotelarstwa,
- e) obiektów handlu detalicznego o powierzchni do 400 m<sup>2</sup>, związanych z działalnością gospodarczą prowadzoną na danej działce,
- f) stacji paliw na użytek własny zakładów,
- g) obiektów zaplecza warsztatowo- technicznego obsługi samochodów,
- h) obiektów zaplecza technicznego związanego z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą,
- i) zespołów garaży, w tym dla samochodów ciężarowych oraz parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych dla własnych potrzeb,
- j) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania tych budynków i obiektów,
- k) reklam, masztów z flagami i pylonów,
- l) stacji przekaźnikowych telefonii, umieszczanych na obiektach lub w formie masztów wolnostojących

*Zgodnie z MPZP budynek objęty opracowaniem przeznaczony będzie na lokale do prowadzenia działalności.*

*warunek spełniony*

### **5.1.a. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn**

*Nie dotyczy*

### **5.2. Dopuszcza się wydzielanie w obiektach związanych z prowadzoną działalnością do dwóch mieszkań służbowych**

*Nie dotyczy*

### **5.3. Zakazuje się lokalizowania:**

- a) przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

- b) przedsięwzięć szczególnie uciążliwych dla środowiska, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- c) budynków mieszkalnych.

*Nie dotyczy*

#### 5.4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy

- a) zakazuje się przeznaczenia na cele zabudowy powierzchni większej niż 80 % powierzchni działki budowlanej,

*Projektowana inwestycja nie zmienia powierzchni zabudowy.*

- b) zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż 18 m

*Projektowana inwestycja nie zmienia wysokości budynku.*

- c) dopuszcza się, aby dominanty architektoniczne przewyższały określone wysokości o nie więcej niż 6 m

*Nie dotyczy*

- d) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej

*Powierzchnia biologicznie czynna wynosi ponad 20% powierzchni działki.*

*warunek spełniony*

- e) nakazuje się sytuowanie budynków z uwzględnieniem:

- ustalonych linii zabudowy,
- wymaganych przepisami odrębnymi oraz Polskimi Normami odległościami od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

*Nie dotyczy – inwestycja dotyczy istniejącego budynku*

- f) dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach lub w formie wolno stojących konstrukcji – reklamy winny być skoordynowane wymiarowo i tworzyć ład przestrzenny

*Nie dotyczy*

#### 5.5. Ustala się następujące zasady dotyczące miejsc postojowych samochodów

- 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych

*Miejsca postojowe – istniejące na terenie inwestycji. Projektowana inwestycja nie generuje potrzeby nowych miejsc postojowych.*

## **6.0. Bilans powierzchni**

Powierzchnia działki nr 1177	-	19181 m <sup>2</sup>
Powierzchnia działki nr 1176	-	4779 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy całego budynku	-	2 590,52 m <sup>2</sup>
Powierzchnia projektowanych chodników	-	21,24 m <sup>2</sup>

## **7.0. Instalacje zewnętrzne – istniejące, bez zmian**

- instalacja elektryczna
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna

## **8.0. Opis zagospodarowania terenu**

Projektowana inwestycja odbywać się będzie głównie wewnątrz budynku. Zmiany na zewnątrz obejmują:

- rozbiórka wiaty przylegającej do budynku – wiaty w konstrukcji stalowej – 12 słupków, krytych dachem jednospadowym pokrytym blachą, wysokość wiaty: 3,60-3,80 m, długość - 25,60 m,
- rozbiórka rampy od strony elewacji tylnej (rampa 1,48 x 2,51 m, H max 0,37 m),
- wykonanie schodów zewnętrznych od strony elewacji tylnej (3 stopnie szer. 35 cm, H= 13 cm, szerokość biegu 120cm,
- powiększenie 2 podestów wejściowych do budynku do wymiarów 2,30 x 1,55 i 2,0 x 1,55 m, H=15 cm z betonu klasy C/20/25,
- wykonanie chodników przy podestach,

Główne zagospodarowanie terenu pozostaje bez zmian.

### **8.1. Dojazd do działki**

Dojazd na teren działki z ulicy Usługowej – dz. nr 1181/2, obr. 5, Stargard.

### **8.2. Projektowane chodniki**

Przy głównym wejściu do budynku należy wykonać chodnik ze spadkiem, aby zniwelować różnicę poziomów przy drodze dojazdowej. Fragment chodnika należy wykonać również przy podeście przy elewacji tylnej.

Warstwy chodnika :

- kostka betonowa w kolorze szarym, gr. 6 cm,
- podsypka cementowo- piaskowa 1:4, gr. 5 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego 0-31,5 mm stabilizowana mech., gr. 15 cm
- warstwa podsypki z piasku, gr. 15 cm,
- warstwa wzmacniająca z gruntu stabilizowanego cementem, gr. 10 cm

Powierzchnia: 16,80 m<sup>2</sup>+ 4,44 m<sup>2</sup>

Długość obrzeży prostych : 18,82 m<sup>2</sup>

Długość obrzeży typu niskiego: 2,30 m

### 8.3. Miejsce na pojemniki na odpady

*Istniejące*

### **9.0. Oddziaływanie budynku**

Zakres oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach własnych działek (dz. nr geod. 1176 i 1177, obr. 5, ul. Usługowa 10, Stargard

#### Uwagi:

- Roboty prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane zgodnie z warunkami technicznymi i sztuką budowlaną.
- W czasie wykonywania robót budowlanych nie ujęte w projekcie szczegóły realizować zgodnie z warunkami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej.
- Materiały i wyposażenie wbudowane w budynek muszą posiadać deklarację zgodności wyrobu jednostkowego zgodnie z ustawą o materiałach budowlanych.
- Projekt budowlany należy czytać łącznie z badaniami geotechnicznymi gruntu i pozostałymi branżami.

Projektant:

mgr inż. arch. Wioletta Kmita  
upr. nr 3/Sz/2001