

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

### **DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### **1. PRZEDMIOT INWESTYCJI:**

**a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany- zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów:**

Przedmiotem zamówienia jest rewitalizacja budynków A i B przy ulicy Zamkowej 8 w Strzelcach Opolskich w ramach zadania **"Rewitalizacja miasta Strzelce Opolskie- remont i adaptacja budynków przy ul. Zamkowej na potrzeby miejsca wielofunkcyjnego"**.

Założenie inwestycji obejmuje przebudowę budynków z adaptacją na cele ekonomii społecznej, społeczno-kulturalnej, aktywizacyjnej i szkoleniowej oraz socjalnej.

Budynek B przeznacza się na obiekt gastronomiczny do obsługi przez podmiot ekonomii społecznej np. spółdzielni socjalnej, a budynek A przeznacza się w większości na cele biurowe z przeważającym przeznaczeniem jako siedziby organizacji pozarządowych.





## **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI I PRZEWIDYWANE W NIM ZMIANY**

### **2.1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ORAZ CHARAKTERYSTYCZNE DANE LICZBOWE**

Zabudowa

	Budynek B	Budynek A
• powierzchnia zabudowy	129,96 m <sup>2</sup>	263,04 m <sup>2</sup>
• powierzchnia całkowita	129,96 m <sup>2</sup>	526,08 m <sup>2</sup>
• powierzchnia netto	93,37 m <sup>2</sup>	387,98 m <sup>2</sup>
• wysokość budynku	8,78 m	10,35m
• kubatura	816,15 m <sup>3</sup>	1930,71m <sup>3</sup>

Teren zielony przy budynku B                      125 m<sup>2</sup>

## **Lokalizacja:**

Teren inwestycji zlokalizowany jest w centrum Strzelec Opolskich na działce nr 1973/8 i 1838/3.

Sąsiadujące działki to – od północy – działka nr 1837/3 zajęta przez drogę z parkingiem i skwer; dz. 1837/2 – fragment skweru; dz. 1838/1 – działka zajęta przez zabudowę budynku mieszkalnego przy ul. M. Konopnickiej 6; dz. 1839/6 - działka drogowa ulicy M. Konopnickiej; od wschodu działka nr 1973/2 zabudowana budynkiem biurowym przy ul. Zamkowej 4; od południa dz. 1971/6 stanowiąca ulicę Zamkową oraz małe wynikowe działki 1973/7, 1973/11, 1973/10; od wschodu i częściowo południa dz. 1973/9 będąca częścią parceli budynku przy ul. Zamkowej 9, stanowiąca teren zielony; od zachodu i częściowo północy dz. 1971/2 – stanowiąca drogę i teren zielony.

## **2.2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

### **a) Zagospodarowanie działki**

Działka nr 1973/8 o powierzchni 3092m<sup>2</sup> jest działką o nieregularnym kształcie. Działka mieści w centralnej części budynek B oraz mały skwer zielony na północ od niego. We wschodniej części działki znajduje się parking, a w zachodniej kolejno od północy – budynek A, ulica, parking oraz teren zielony.

Działka nr 1838/3 jest działką która dzieli budynek A i B. Planowana jest przebudowa istniejącego obiektu i stworzenie łącznika budynków A i B.

### **b) Istniejące uzbrojenie**

- Sieć wodociągowa – w kierunku budynku B biegnie od strony południowo-zachodniej, wodociąg z odejściem Ø25 do budynku A. Ponadto we wschodniej części działki biegnie kolejny wodociąg.
- Sieć kanalizacyjna – w ulicy przed budynkami biegnie sieć kanalizacyjna ogólnospławna do której podłączone są odbiory z budynków, z odejściem w stronę zachodnią.
- Sieć elektroenergetyczna – na działce biegną kable niskiego napięcia zasilania latarni ulicznych; ponadto nad działką przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne.
- Sieć gazowa – w działce pod drogą biegnie do budynku A gazociąg dn50.
- Sieć ciepłownicza – pod zachodnią częścią działki przebiega ciepłociąg Ø110.

## **2.3. PROJEKTOWANE ZMIANY.**

Zagospodarowanie dotyczy budynku B.

- a) Powierzchnię ogródka letniego planuje się wykonać z podestów drewnianych układanych na nieutwardzonym gruncie.
- b) Powierzchnie nieutwardzone – należy przesadzić istniejące drzewko iglaste oraz dokonać nasadzeń krzewów ozdobnych, rozsiać trawę dywanową.

#### **2.4. ODNIESIENIE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Teren zlokalizowany jest na terenie obowiązującego od dnia 12 stycznia 2018 r. „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego”, przyjętym Uchwałą Nr XL/322/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego (Dz. Urz. Woj. Op. Z dnia 12 grudnia 2017 r. poz. 3199).

Teren budynku A i B położony jest na terenie określonym jako **U3 i U4 teren usług**.

#### **ODNIESIENIE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

Budynki usługowe przy ul. Zamkowej zlokalizowane są na terenie usług i oznaczone na rysunku planu symbolami U3 i U4, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

Budynek A- usługi publiczne- budynek biurowy,

Budynek B- usługi gastronomiczne- kawiarnia.

#### **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem U4 utrzymuje się wskaźnik zgodnie ze stanem istniejącym- **istniejąca powierzchnia zabudowy- bez zmian**
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem U4 utrzymuje się wskaźnik zgodnie ze stanem istniejącym- **istniejąca powierzchnia biologicznie czynna- bez zmian**
- 3) intensywność zabudowy –  $0,1 \div 0,8$ , przy czym utrzymuje się istniejącą intensywność zabudowy jeżeli jest większa od wyznaczonej- **istniejąca powierzchnia zabudowy- bez zmian**
- 4) linia zabudowy – nie ustala się- **linia zabudowy bez zmian**.

- 5) minimalna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 10 miejsc, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową-  
**Budynek A- 387,98 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej- minimalnie 4 miejsca postojowe zgodnie z mpzp,**  
**Budynek B- 140,09 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej- min. 2 miejsca postojowe zgodnie z mpzp,**  
Lecz nie mniej niż 10 w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.  
Na terenie Inwestora na działce nr 1838/3 zlokalizowane są **istniejące 34 miejsca parkingowe w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych.**
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach usługowych lub na parkingach podziemnych, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem U4 dopuszcza się wskazanie miejsc postojowych w ramach terenu oznaczonego symbolem U3- **istniejące miejsca parkingowe na terenie działki inwestora- bez zmian.**
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki- **zaprojektowano przebudowę istniejących budynków usługowych wraz z przebudową istniejącego dachu w budynku A z dachu płaskiego na dach czterospadowy o projektowanym kącie nachylenia dachu 35 stopni.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) wysokość zabudowy – minimalna 8 m i 2 kondygnacje nadziemne oraz maksymalna 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących- **wysokość budynku usługowego A: 9,65 m do kalenicy. W budynku B utrzymuje się istniejąca wysokość zabudowy 9,20 m do kalenicy.**
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej- **szerokość elewacji frontowej budynku A- 37,78 m, szerokość elewacji frontowej budynku B- 13,73 m.**
- 3) geometria i cechy dachów – dla budynków objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu utrzymuje się dachy istniejące; dla pozostałej zabudowy dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35°÷45° z dopuszczeniem naczółków lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°- **Budynek A- projektowany dach czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachów 35° – Budynek B- pozostawia się istniejącą geometrię dachu oraz wysokości kalenicy i spadki**

**dachu. Projekt zakłada jedynie remont istniejącej konstrukcji dachu ze względu na zły stan techniczny więźby dachowej.**

<b>BILANS TERENU</b>		
Powierzchnia zabudowy budynku biurowego:	279,49 m <sup>2</sup>	9,04 %
Powierzchnia zabudowy budynku gastronomicznego:	134,05 m <sup>2</sup>	4,34 %
Powierzchnia zabudowy łącznika:	90,86 m <sup>2</sup>	2,94 %
Powierzchnia ogródka kawiarni:	61,00 m <sup>2</sup>	1,97 %
Powierzchnia utwardzona- drogi dojazdowe:	577,06 m <sup>2</sup>	18,66 %
Powierzchnia utwardzona- chodniki:	302,00 m <sup>2</sup>	9,77 %
Powierzchnia miejsc parkingowych:	410,00 m <sup>2</sup>	13,26 %
Powierzchnia terenów zielonych:	1237,54 m <sup>2</sup>	40,02 %
Powierzchnia działki nr 1973/8:	3092,00 m <sup>2</sup>	100 %

**3. DANE INFORMUJĄCE CZY DZIAŁKA NA KTÓREJ JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, JEST WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ CZY NIE PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE MPZP.**

Cała inwestycja położona jest w obszarze zabytkowej części miasta określonej jako strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar przestrzennego układu urbanistycznego starego miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 39/49.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego **§ 12. 1.** Wskazuje się **zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków**, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:

Budynek B zlokalizowany pod adresem Zamkowa 6 jest obiektem **masztalarni w zespole zamkowym, nr rej. 2044/80 z dnia 28 stycznia 1980 r.**

Planowana inwestycja dla budynku A i B uzyskała pozytywną decyzję Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu.

**4. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO.**

Przedmiotowy teren nie leży na terenach wpływu eksploatacji górniczej, ani w granicach terenu górniczego.

**5. INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH:**

W trakcie prac budowlanych inwestor zobowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych.

Przedmiotowa dokumentacja nie przewiduje wykonania nowych przyłączy.

Odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z połąci dachów oraz terenów utwardzonych na własne tereny nieutwardzone pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w art. 29 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Dostęp do drogi publicznej istniejącym zjazdem- bez zmian.

Postępowanie z odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Mając na uwadze charakter planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, nie jest ono wymienione jako typ przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2016 poz.71).

Odpady wytwarzane w okresie realizacji obiektu:

Odpady betonowe i gruz ceglany będą wywiezione na gminne gruzowisko lub w inne miejsce wskazane przez Urząd Gminy tak jak ziemia z wykopów. Drewno i szkło poddać procesom recyklingowym prowadzonym przez specjalistyczne firmy.

Odpady wytwarzane w okresie eksploatacji obiektu:

Odpady będą podlegały segregacji, każdy rodzaj odpadów umieszczany będzie w specjalnych, osobnych pojemnikach w miejscu ich powstania.

## **6. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.**

Przedmiotowa dokumentacja przewiduje wykonanie:

- poziom posadzek parteru budynku A- w poziomie przyległego terenu chodnika,
- poziom posadzek parteru budynku B- w poziomie przyległego terenu chodnika,
- nowo projektowanych toalet dostosowanych dla osób niepełnosprawnych wyposażonych w ceramikę przystosowaną dla osób niepełnosprawnych oraz niezbędne uchwyty ściennie,
- wykonanie dźwigu osobowego przeznaczonego dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich w budynku A, poziom posadowienia parteru w budynku A jest na poziomie przyległego terenu bez progów.
- Budynek B- budynek gastronomiczny jest obiektem dostępnym dla osób niepełnosprawnych poprzez zaprojektowanie posadzki na parterze budynku B w poziomie przyległego terenu- chodnika.
- na terenie inwestycji zlokalizowane są miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Projektuje się obniżenie części chodnika wraz z krawężnikiem najazdowym w celu łatwego dostępu dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz dla matek z dziećmi w wózkach dziecięcych. Obniżenie chodnika zaznaczono na projekcie zagospodarowania terenu.

## **7. WARUNKI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Przyłącza do budynku projektowane zgodnie z rysunkami branżowymi załączonymi do niniejszego opracowania.

Emisja hałasu – bez zmian.

Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów:

- odpady różne, komunalne: szkło, opakowania papierowe i plastikowe, gromadzenie pośrednie w kontenerach.
- Postępowanie z odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **8. WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU**

Wszystkie roboty budowlano – montażowe i odbiór robót wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” wydanych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a opracowanych



przez Instytut Techniki Budowlanej oraz Specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót załączonymi do projektu.

## **9. ZAGADNIENIA UZUPEŁNIAJĄCE: BHP, OCHRONA ŚRODOWISKA**

Zastosowane w projekcie rozwiązania techniczne przyjęto w oparciu o następujące wytyczne (podstawa prawna):

- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. Nr 169/2003 poz.1650).

W fazie realizacji robót budowlano – montażowych podstawowym przepisem prawnym jest:

- Rozporządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 6.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych (Dz. U. Nr 47 poz. 401).

## **10. BEZPIECZEŃSTWO I OCHRONA ZDROWIA**

Zakres projektowanych robót zgodnie z rozporządzeniem ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Dz.U. Nr 93 z dnia 23.07.1998. nie klasyfikuje obiektu do grupy mogących pogorszyć stan środowiska i nie wymaga opracowania oceny oddziaływania na środowisko. Wszystkie zastosowane materiały, urządzenia i aparatury muszą posiadać odpowiednio wymagane atesty, aprobaty techniczne, certyfikaty oraz dopuszczenia do stosowania na terenie Polski.

Plac budowy należy zorganizować w taki sposób, aby zapewnione było bezpieczeństwo użytkowania i składowania materiałów budowlanych oraz bezpiecznej obsługi komunikacyjnej.

## **11. HIGIENA I ZDROWIE**

Prace budowlane powinny być prowadzone z zastosowaniem takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników.

## **12. OCHRONA CZYSTOŚCI POWIETRZA**

Obiekt nie zagraża zanieczyszczeniu powietrza.

### **13. OCHRONA PRZED PROMIENIOWANIEM JONIZUJĄCYM I POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI**

Obiekt zlokalizowany jest w strefie wolnej od promieniowania jonizującego i nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego.

### **14. OCHRONA PRZED ZAWILGOCENIEM I KOROZJĄ BIOLOGICZNA**

Zaprojektowany układ przegród i izolacji budowlanych zapobiega możliwości występowania wilgoci oraz niekontrolowanej infiltracji powietrza zewnętrznego.

### **15. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU:**

Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Na podstawie art. 20 ust. 1 punkt 1c) Prawa budowlanego oraz na podstawie przepisów odrębnych określono obszar oddziaływania obiektów:

<b>Element zagospodarowania terenu</b>	<b>Podstawa formalno - prawna</b>	<b>Obszar oddziaływania</b>
Obiekty.	§12, §13, §60, §271-273 R.M.I. w sprawie warunków technicznych	Obszar oddziaływania w granicach działki na której jest zlokalizowany- bez zmian.
	Art. 43 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych	Usytuowanie budynków bez zmian -brak oddziaływania na działki sąsiednie.
Miejsce gromadzenia odpadów stałych	§23 R.M.I. w sprawie warunków technicznych	Odpady stałe gromadzone w pojemnikach z uwzględnieniem segregacji. Zachowano wymagane odległości pojemnika od okien i granic. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.
Miejsca postojowe	§19 R.M.I. w sprawie	Projektowane miejsca postojowe na

	warunków technicznych	terenie własnej działki z zachowaniem wymaganych odległości zgodnie z warunkami technicznymi. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.
--	-----------------------	---

Zatem uwzględniając indywidualne cechy obiektu, jego przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu obszar oddziaływania inwestycji będzie obejmował działkę nr **1973/8 i 1838/3**.

## **16. ZALECENIA OGÓLNE**

**Należy ściśle przestrzegać zasad wykonywania wszelkich prac budowlanych zgodnie z instrukcją dostarczoną przez producenta wybranego systemu.**

**Elementy nie uwzględnione w dokumentacji należy konsultować z projektantem i Inwestorem na etapie realizacji inwestycji.**

W cyklu technologicznym budowy, należy bezwzględnie przestrzegać wszystkich zasad i warunków technicznych wykonywania i prowadzenia robót budowlanych.

Wszelkie roboty prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych.

Prace prowadzić zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami oraz zasadami BHP.

Wszelkie niejasności dotyczące niniejszego projektu oraz ewentualne zmiany zastosowanych rozwiązań należy bezwzględnie, na bieżąco, w ramach nadzoru autorskiego konsultować i uzgadniać z jednostką projektową i upoważnionymi przez nią projektantami.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Ewelina Grot

nr upr. 09/OPOKK/2011