

**Opis techniczny do projektu zagospodarowania
działki 31/1 obręb XVIII Kopernik jed. ewid. m. Głogów
ul. Andromedy 52-60 w Głogowie**

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem projektu jest zagospodarowanie działki nr ewid. 31/1 w obrębie 0018 Kopernik, jedn. ewid. m. Głogów w zakresie projektowanej przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie budowy zespołów wejściowych w Głogowie przy ul. Andromedy 52-60.

2. Materiały, podstawy prawne i bibliografia

1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa 1:500,
2. Uchwała r XLVII/383/98 RADY MIASTA GŁOGOWA z dnia 24.03.1998r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Kopernika” w Głogowie
3. Prawo budowlane - ustawa z dn. 07.07.1994 (Dz. U. z 2016r., poz 290 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr75, poz. 690 z 2002r, tekst ujedn. Dz. U. z 2015, poz. 1422),
5. Rozporządzenie M.S.W. i A. z dn. 07.06.2010 w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 109, poz.719 z 2010r).

3. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka w stanie istniejącym jest zagospodarowana. Budynek to wielorodzinny budynek mieszkalny z przybudowanymi zespołami wejściowymi - wiatrołapami.

Teren posiada uzbrojenie w postaci sieci energetycznej, gazowej, ciepłej, teletechnicznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Dojazd do budynku zapewnia istniejący ciąg pieszo-jezdny od strony północnej z drogi krajowej przy ul. Wojska Polskiego oraz od strony wschodniej z ulicy Andromedy. Miejsca postojowe znajdują się w pasie chodnika wzdłuż ul.

Rzędne terenu wahają się w przedziale 110,6-110,8 ze spadkiem w kierunku północnym.

4. Projektowany stan zagospodarowania działki.

W istniejącym zagospodarowaniu działki nie przewiduje się żadnych zmian.

4.1. Zgodność z warunkami wynikającymi z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Działka zgodnie z warunkami planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XLVII/383/98 RADY MIASTA GŁOGOWA z dnia 24.03.1998r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Kopernika” w Głogowie , posiada

charakter zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o oznaczeniu 11 MW, zatem została zagospodarowana zgodnie z jej przeznaczeniem.

4.1.2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu

Ustalenia planu zgodnie z § 4- 5 oraz §7-10 nie dotyczą przedmiotowej inwestycji.

§ 6 Wyklucza się lokalizacje inwestycji, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska- **przedmiotowe użytkowanie działki jest nie uciążliwe dla środowiska i najbliższego otoczenia..**

4.1.2. Szczegółowe ustalenia planu

§ 11 pkt 4 ust 4.. Dla istniejących terenów budownictwa wielorodzinnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **11 MW**, plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu na cele budownictwa wielorodzinnego;
2. Dotychczasowy sposób użytkowania;
3. Dopuszcza się możliwość zamiany funkcji terenu w ramach usług publicznych;

4.2. Inne warunki zagospodarowania działki

Istniejące odległości budynków na działce 31/1 od sąsiednich działek:

- z działką nr 17/1 działka zabudowana szkołą podstawową z infrastrukturą boiskową - 13,0 m
 - z działką nr 30/2 działka zabudowana (sklep wielkopowierzchniowy) –20,0 m,
- z działką nr 32/2 działka zabudowana (budynek mieszkalny wielorodzinny) -9,5m,

4.3. Ukształtowanie terenu

Niweleta działki bez zmian - rzędna działki 110,60-110,80.

Poziom 0,00 przebudowywanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie budowy zespołów wejściowych nie ulega zmianie i znajduje się na rzędnej 110,95m

4.4. Infrastruktura techniczna

Działka posiada następujące elementy infrastruktury technicznej połączone z instalacjami wewnętrznymi budynku, gwarantujące użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem:

Wewnętrzna instalacja zasilająca (WIZ) - zaopatrzenie w energię elektryczną (400V) zgodnie z umową na dostarczenie energii elektrycznej
Iz Tauron Dystrybucja SA

Zaopatrzenie wodne do celów bytowo-gospodarczych oraz p poż (wewnętrzna instalacja) - przyłączy wA80mm, przyłączy kanalizacji sanitarnej - śr. 200mm.

Obiekt posiada przyłączy gazowe oraz przyłączy energii cieplnej a także przyłączy do sieci teletechnicznych.

4.5. Wewnętrzny układ komunikacyjny

Wjazd na teren działki od strony ul. Wojska Polskiego przez działkę nr 30/2 oraz od strony ul. Andromedy. Nie planuje się żadnych zmian w istniejącym układzie komunikacji.

4.6. Zagospodarowanie terenów zielonych

Całość działki obsiana jest trawą typu sportowego i obsadzone zielenią niską (krzewy i drzewa ozdobne).

Powierzchnia terenów zielonych w stosunku do ogólnej powierzchni działki wynosi ok 30,0%.

4.7. Ogrodzenie działki

Działka nie jest ogrodzona. Nie przewiduje się zmian.

5. Zapotrzebowanie wodne, energetyczne

5.1. Maks. zapotrzebowanie wody celów higieniczno-sanitarnych i gospodarczych:
Wg umowy Wspólnoty Mieszkaniowej z PWiK Głogów

5.2. Zapotrzebowanie na energię elektryczną - moc przyłączeniowa (400V).

Wg umowy Wspólnoty Mieszkaniowej z TAURON S.A

5.3. Zapotrzebowanie na energię ciepłą (ogrzewanie + c.w.u.) –kWh/rok
wg umowy Wspólnoty Mieszkaniowej z WPEC Legnica

6. Zestawienie poszczególnych części zagospodarowania działki.

Powierzchnie:	stan istniejący	stan projektowany
zabudowy		
a) budynek mieszkalny	598,50 m ²	598,50 m ²
b) zespoły wejściowe	54,75 m ²	40,23 m ²
a) ciągi pieszo-jezdne	32,00 m ²	32,00 m ²
b) dojścia i podesty	138,00 m ²	138,00 m ²
zielen	898,75m ²	913,27m ²
ogólna działki	1722 m²	1722 m²

Powierzchnia zabudowana budynkiem mieszkalnym i zespołami wejściowymi działki stanowi obecnie 37,09 % powierzchni całej działki. Wskaźnik pozostanie bez zmian.

Powierzchnia biologicznie czynna zajmuje (w stanie projektowanym) 53,04 %.

7. Informacje dodatkowe

7.1. Zapotrzebowanie na wodę do celów higieniczno-sanitarnych i gospodarczych - nie dotyczy

7.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych - nie dotyczy

7.3. Emisja zanieczyszczeń gazowych – nie dotyczy

7.4. Projektowana funkcja budynku nie jest zaliczona do inwestycji szkodliwych dla środowiska, ani inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

7.5. Odpady – w czasie wykonania prac nie należą o odpadów niebezpiecznych. Odpady zbiera się do mniejszych pojemników w miejscu ich powstawania, a następnie wynosi się do miejsca magazynowania na zewnątrz budynku.

7.6. Wpływ obiektu na drzewostan istniejący, powierzchnię ziemi, glebę i wody powierzchniowe i podziemne – nie dotyczy

7.7. Działka, na której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja nie należy do żadnej strefy ochrony konserwatorskiej i nie podlega ochronie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7.8. Teren projektowanego zamierzenia budowlanego nie podlega wpływom eksploatacji górniczej.

7.9. Działka zakwalifikowana jest jako grunt budowlany inny - kl. Bi o powierzchni 0,1722ha. Projektowana struktura użytków- bez zmian.

Inwestycja nie wymaga decyzji Starostwa Powiatowego w sprawie wyłączenia z produkcji rolnej.

7.10. Obiekt dostępny jest dla osób niepełnosprawnych, w tym dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich

7.11. Określenie obszaru oddziaływania obiektu.

Zgodnie z Art. 20 Prawa budowlanego wyznacza się teren w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu w tym zabudowy tego terenu.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji na dz. nr 31/1 znajdują się następujące działki:

- z działką nr 17/1 działka zabudowana szkołą podstawową z infrastrukturą boiskową - 13,0 m
- z działką nr 30/2 działka zabudowana (sklep wielko-powierzchniowy) -20,0 m,
z działką nr 32/2 działka zabudowana (budynek mieszkalny wielorodzinny) -9,5m,

Ze względu na charakter projektowanych robót (roboty instalacyjne prowadzone wewnątrz budynku) w/w działki nie są objęte obszarem oddziaływania inwestycji (ograniczeniami w zagospodarowaniu w tym zabudowy tego terenu).

Obszar oddziaływania mieści się w granicach działki 31/1 i nie wykracza poza tą działkę.

Obszar oddziaływania obiektu (stan istniejący i projektowany)

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
17/1 30/2 32/2	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015, poz. 1422), - §13.1 - § 271 oraz zgodnie z przepisami szczególnymi zawartymi w § 272 i § 273.	Istn. budynek jako obiekt kubaturowy o wys. 12,0m może spowodować przesłanianie, jeżeli w jego sąsiedztwie znajdzie się obiekt przesłaniany bliżej niż wartość wysokości przesłaniania o wartości 12,0m - poziom najniżej położony dół okna w budynku przesłanianym Minimalna odległość 8,0m (dla potencjalnej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej).

A. Analiza w zakresie możliwości oddziaływania rozbudowy budynku

- zacienienia i przesłaniania

zgodnie z §13.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015, poz. 1422) budynek jako obiekt kubaturowy o wys. 15,5 może spowodować przesłanianie, jeżeli w jego sąsiedztwie znajdzie się obiekt przesłaniany bliżej niż wartość wysokości przesłaniania o wartości 15,5m - poziom najniżej położony dół okna w budynku przesłanianym. Obszar oddziaływania ogranicza się zatem wyłącznie do działki 31/1.

B. Analiza innych uwarunkowań formalnoprawnych mogących mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania.

1. Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015, poz. 1422) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane -Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.) odniesienia szczegółowe do przepisu: Dział II. Zabudowa i Zagospodarowanie działki

-Rozdział 1, Usytuowanie budynku § 12.

Oświetlenie naturalne: -§ 13.1

- zacienienie i przesłanianie - wg p. A. 2.

- rozdział 3, miejsca postojowe dla samochodów osobowych - §18, 19

- rozdział 4, miejsca gromadzenia odpadków stałych - §23 p.1 i 3
- rozdział 6 studnie § 31 (nie dotyczy),
- rozdział 7 zbiorniki na nieczystości ciekłe § 36.1 (nie dotyczy)

Dział III. Budynki i pomieszczenia

-Rozdział 2, Oświetlenie i nasłonecznienie § 60. (patrz część A, pkt 2)

Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe

-Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, § 271.

Emisja hałasu, promieniowania elektrycznego, ochrona powietrz i inne emisje zgodnie z Rozporządzeniem Ministra środowiska z dn. 30.10.2003r w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów (Dz. U. z 2003r poz. 1883 zał. 1) oraz z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012r (Dz. U. 2014,poz. 112.).

opracował: