

OPIS TECHNICZNY
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DLA BUDYNKU BIUROWO-ADMINISTRACYJNEGO
OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ
NA TERENIE DZIAŁEK NR EW. 23/3, 23/4, 25 OBR. 38
PRZY UL. ADAMA MICKIEWICZA W LEGIONOWIE

Kategoria obiektu budowlanego XII

INWESTOR: Gmina Miejska Legionowo
ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 41, 05-120 Legionowo

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla budynku biurowo-administracyjnego Ośrodka Pomocy Społecznej przy ul. Adama Mickiewicza na terenie działek nr ew. 23/3, 23/4 i 25 (obręb 38) w Legionowie. Lokalizacja jest wyeksponowana, bo teren inwestycji znajduje się zbiegu ulic A. Mickiewicza i ul. Jagiellońskiej. Celem opracowania jest usytuowanie na w/w terenie budynku wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej.

Projektowany w centrum terenu budynek to obiekt wolnostojący, o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, niepodpiwniczony z dachem płaskim (pograżonym).

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa z Inwestorem
- koncepcja architektoniczna budynku biurowo-administracyjnego Ośrodka Pomocy Społecznej przy ul. Mickiewicza w Legionowie – oprac. przez S.P. „Inwestprojekt Świętokrzyski”, przyjęta i zaakceptowana przez Inwestora,
- wypis i wyrys ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Uchwała Nr XXIII/291/2008 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 03.09.2008 r.) dla dz. nr ew. 23/3, 23/4 i 25 z obręb 38 w Legionowie;
- mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500
- opinia geotechniczna i dokumentacja badań podłoża gruntowego dla przedmiotowego terenu;
- warunki techniczne podłączenia budynku do sieci uzbrojenia terenu;
- ustalenia z Inwestorem dotyczące funkcji i rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych;
- obowiązujące przepisy i normy budowlane.

3. WARUNKI GRUNTOWO – WODNE

W opinii geotechnicznej oraz dokumentacji badań podłoża gruntowego dla projektowanego budynku na terenie działek nr ew. 23/3, 23/4 i 25 obr. 38 w Legionowie, opracowanej przez firmę GEOSERVICE Pracownia Badań Geologicznych, 05-119 Michałów-Reginów, ul. Nowodworska 19A, stwierdzono jak niżej:

- Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463) **projektowany obiekt należy do pierwszej kategorii geotechnicznej i posadowiony będzie w prostych warunkach gruntowych**. Nie jest zatem konieczne wykonywanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w rozumieniu Ustawy Prawo Geologiczne i Górnicze.

4. TEREN INWESTYCJI – UWARUNKOWANIA

4.1. Tereny działek nr ew. 23/3, 23/4 i 25 położone są w rejonie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z wypisem i wrysem ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Uchwała Nr XXIII/291/2008 Rady Miejskiej Legionowa z 03.09.2008 r.) dla dz. nr ew. 23/3, 23/4 i 25 z obrębu 38 w Legionowie. Na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy MPZP mające istotny wpływ na usytuowanie oraz gabaryty projektowanego budynku. Według ustaleń planu miejscowego teren w/w działek znajduje się w obrębie trzech obszarów (ozn. symbolami 14U, 16MN/U, 1KP), dla których określono różne wymagania m. in.: dotyczące rodzaju, gabarytów i charakteru zabudowy oraz innych szczegółowych zasad zagospodarowania terenu. Dodatkowo działka nr ew. 23/4 znajduje się częściowo w pasach drogowych przyległych ulic.

4.1.1. Wg MPZP część działki nr ew. 25 położona jest na terenie oznaczonym **16MN/U**, dla którego obowiązują m. in. następujące zapisy (§ 24. MPZP):

1. Dla terenów ozn. na rys. planu symbolami: (...) **16MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym i pod zabudowę usługową.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych, miejsc postojowych i garaży, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - 3) obiektów małej architektury, 4) zieleni urządzonej.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z § 9, § 10, § 16 pkt 1, przy czym ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy usługowej jako wolnostojącej lub wbudowanej w budynek mieszkalny
 - 3) wysokość zabudowy - maksymalnie:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia częściowo lub całkowicie w dachu – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojącej zabudowy usługowej,
 - b) 1 kondygnacja nadziemna – dla zabudowy garażowej,
 - 4) zadaszenia dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi,
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym do 0.5,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym do 0.5,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym do 0.45,
 - 6) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania do 30% pow. użytkowej parteru budynku mieszkalnego na cele usługowe,
 - 7) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów i budynków gospodarczych,
 - 8) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - 9) dopuszczenie lokalizowania jednego segmentu budynku mieszkalnego w układzie bliźniaczym oraz w układzie szeregowym na jednej działce budowlanej,
 - 10) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na zasadach określonych planem.

4.1.2. Wg MPZP działki nr 23/4 i 23/3 oraz część działki nr ew. 25, położone są na terenie oznaczonym **14U**, dla którego obowiązują m. in. następujące zapisy (§ 27. MPZP):

1. Dla terenów ozn. na rys. planu : (...) **14U**, (...) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - 3) obiektów małej architektury, 4) zieleni urządzonej.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z §9, §10, §16 pkt 1, przy czym ustala się:
 - 1) lokalizację budynków usługowych wolnostojących,
 - 2) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 15%, z wyłączeniem terenu 13U, (...),
 - 3) wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - 4) zadaszenia dachami dwuspadowymi, wielospadowymi lub pogrążonymi,
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy do 0.5,
 - 6) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów i budynków gospodarczych,
 - 7) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej w granicach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej,
 - 8) dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa jednorodzinnego lub wielorodzinnego jako wbudowanych w budynek usługowy pod warunkiem, że funkcja mieszkaniowa zajmować będzie maks. 40% powierzchni użytkowej budynku,

- 9) nakaz spełnienia wymogów dla osób niepełnosprawnych,
10) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na zasadach określonych planem,
- 4.1.3. Jednocześnie wg MPZP dla terenów oznaczonych **14U i 16MN/U** obowiązują wspólne takie same następujące zapisy (§ 24 i § 27. MPZP):
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 11.
 5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału – zgodnie z §13.
 6. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14 i § 15.
 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 12.
- 4.1.4. Część działki nr ew. 25 położona jest na terenie oznaczonym **1KP**, dla którego obowiązują m. in. następujące zapisy (§ 40. MPZP):
1. Dla terenów oznaczonych na rys. planu symbolami: **1KP, (...)** ustala się przeznaczenie podstawowe – zespoły parkingowe i garażowe.
 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) zezwala się na remonty istniejących garaży,
 - 2) nie zezwala się na rozbudowę istniejących garaży
 3. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych – zgodnie z § 14.
- 4.2. Zgodnie z ustaleniami ogólnymi i definicjami użytych pojęć (MPZP § 7.):
1. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:
 - 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki),
 - 8) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wszystkich kondygnacji budynku. Obowiązek zachowania linii nie dotyczy zespołów wejściowych, werand, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych elementów architektonicznych stanowiących o estetyce obiektu,
 - 9) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi,
 - 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości,
- 4.3. Pod względem wymagań miejsc parkingowych, ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym określa §14.:
- 7) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się (wg tabeli):
(...) Biura, urzędy, poczty, banki – wskaźnik min. 18 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej.
 - 8) W granicach planu ustala się zasadę zapewnienia przez inwestora miejsc parkingowych na terenie własnej działki budowlanej.
 - 9) W granicach planu ustala się możliwość lokalizacji zatok parkingowych ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających pasów drogowych ulic: zbiorczych KD(Z), lokalnych KD(L) i dojazdowych KD(D), pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego – w formie zespołów stanowisk prostopadłych do osi jezdni lub pasów stanowisk równoległych do osi jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

5. OPIS STANU ZAINWESTOWANIA TERENU

- 5.1. Projektowany budynek biurowo-administracyjny zostanie usytuowany na terenie działek nr ew. 23/3, 23/4 i 25. Teren przylega od wschodu do pasa drogowego ul. Adama Mickiewicza oraz od północy do pasa drogowego ul. Jagiellońskiej. Lokalizacja jest wyeksponowana, narożnikowa.
- Obecnie teren planowanej inwestycji jest zabudowany. Istnieją tutaj liczne parterowe obiekty w niezbyt dobrym stanie technicznym tj. dwa budynki kontenerowe (zamieszkałe), dwie wiaty magazynowe o konstrukcji stalowej (obudowane), budynek techniczny murowany oraz komórki gospodarcze drewniane. Ze względu na kolizję z planowaną inwestycją wszystkie te obiekty wraz z przyłączami mediów przeznaczone są do rozbioru lub wyburzenia.

Część terenu jest wygradzona. Na ok. 1/4 powierzchni teren jest prowizorycznie utwardzony, użytkowany przez mieszkańców budynku. Poza tym teren działek jest pokryty zielenią nieurządzoną (trawa, krzewy) oraz jest zadrzewiony przez kilkanaście drzew liściastych – część z nich jest do wycinki - ze względu na kolizję z planowaną inwestycją.

Przez teren biegną sieci uzbrojenia podziemnego – głównie przy wschodniej i północnej granicy (np. magistrała ciepłownicza i wodociąg – w północno-wsch. narożniku terenu).

Teren jest płaski. Rzędne terenu w granicach opracowania wynoszą około 79,6 – 79,9 m npm.

- 5.2. Teren inwestycji graniczy od zachodu z istniejącą zabudową garażową tj. zespołami garaży boksowych (na działce nr ew. 23/1). Są to obiekty parterowe, murowane. Z kolei od południa, w odległości ok. 4,0m od granicy dz. nr 25 istnieje budynek usługowo-handlowy, 2-kondygnacyjny ze stromymi dachami. Inna istn. zabudowa jest znacznie bardziej oddalona, bo znajduje się poza pasami drogowymi przyległych ulic (Mickiewicza i Jagiellońskiej).

6. PROJEKTOWANA ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- 6.1. Budynek administracyjno - biurowy OPS o dość zwartej bryle usytuowano w środkowej oraz północnej części terenu, w nawiązaniu do przyległych ulic (równolegle do ul. Mickiewicza). W południowej części terenu zaplanowano parkingi (miejsca postojowe o nawierzchni ażurowej) oraz dojazd techniczny do budynku. Obsługa komunikacyjna obiektu odbywać się będzie od ul. Mickiewicza poprzez istniejący zjazd (po jego przebudowie, wg odrębnego postępowania). Główne wejście do budynku przewidziano od ul. Mickiewicza, a niezbędny układ chodników i dojść zapewni dostęp do wszystkich elementów zagospodarowania terenu.

- 6.2. Projektowany budynek to obiekt o wys. 2 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia. Dachy płaskie, pogrążone. Poziom głównego wejścia do budynku jest dostępny bez potrzeby pokonywania schodów, bo przewidziano pochylnię dla osób niepełnosprawnych. Na obu poziomach budynku zaplanowano pokoje biurowe, pomieszczenia socjalne, pomocnicze i techniczne oraz zespoły sanitariatów dla personelu i interesantów. Pozostałą część kondygnacji zajmują komunikacje – halle i korytarze oraz węzeł komunikacji pionowej (klatka schodowa i winda). Na piętrze przewidziano salę konferencyjną z zapleczem oraz sale specjalne (niebieski pokój, akademie rodziny, sala zajęć komputerowych). Budynek wyposażono w windę, co zapewni dostęp do wszystkich kondygnacji użytkowych również dla osób niepełnosprawnych.

Budynek zaprojektowano w technologiach tradycyjnych, mieszanych. Szczegóły rozwiązań technicznych zawierają projekty branżowe. W wykończeniu budynku uwzględniono ustalenia z Inwestorem dotyczące kolorystyki obiektu, detali budowlanych oraz pokrycia dachów.

7. PODSTAWOWE WIELKOŚCI

| | |
|--|------------------------|
| – długość elewacji frontowej budynku | 37,42 m |
| – szerokość budynku | 23,36 m |
| – wysokość budynku (górna krawędź attyki)..... | 8,55 m |
| – powierzchnia zabudowy | 333,40 m ² |
| – powierzchnia użytkowa | 1029,05 m ² |
| – powierzchnia całkowita | 1278,10 m ² |
| – kubatura całkowita | 5270,00 m ³ |
| – ilość pracowników / zatrudnionych | 69 osób |
| – ilość miejsc postojowych na terenie własnym | 20 mp |
| – ilość miejsc postojowych jw. dla osób niepełnosprawnych | 2 mp |
| – łączna ilość m. postojowych przypisanych do proj. budynku | 20+2 = 22mp |

Uwaga: Zgodnie z MPZP należy zachować wskaźnik min. 18 mp / 1000 m² pow. użytkowej.

Obliczenie: Dla powierzchni użytkowej 1029,05 m² należy zapewnić minimum 18,52 mp, czyli min. 19 miejsc postojowych. Zaprojektowano 20 mp + 2 mp dla osób niepełnosprawnych. Warunek jest spełniony.

8. PRZEDSIĘWZIĘCIA Z ZAKRESU OBSŁUGI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Zapewnia się osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do budynku po terenie poprzez zaprojektowane dojścia piesze bez pokonywania schodów terenowych. Dostęp z poziomego terenu do poziomego wejścia głównego – za pomocą pochylni o wysokości 30,0cm i nachyleniu 8,0%.

Dostęp z poziomego wiatrołapu na wszystkie kondygnacje użytkowe budynku za pomocą windy przystosowanej dla osób niepełnosprawnych. Na terenie 2 mp dla osób niepełnosprawnych.

9. SPEŁNIENIE WARUNKÓW MPZP W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zaprojektowano budynek usługowy biurowo-administracyjny - zgodnie z przeznaczeniem podstawowym dla tego terenu (stoi na obszarze ozn. 14U wg MPZP).

- wysokość zabudowy – 2 kond. nadziemne, dachy pograżone (zgodnie z MPZP)
- budynek jest usytuowany z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od przyległych ulic tj. A. Mickiewicza i Jagiellońskiej (zgodnie z MPZP).

9a. BILANS TERENU W GRANICACH OPRACOWANIA (ozn. A B C D E F G H I J-A).

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI 3194,6 m²

POWIERZCHNIA TERENU W OBSZARZE

14U (A"-D-E-F-G-H-I-J"-K-A") 2113,5 m²

- powierzchnia zabudowy 633,4 m²
- powierzchnia ciągów komunikacyjnych i opasek brukowanych (kostka bruk.) 217,7 m²
- powierzchnia istn. ciągów komunikacyjnych utwardzonych do pozostawienia 181,9 m²
- powierzchnia stanowisk postojowych z płyt ażurowych (zal. w 40%) 36,0 m²
- powierzchnia zieleni (trawniki) 1044,5 m²
- powierzchnia biologicznie czynna 1058,9 m²
- wskaźnik udziału pow. biologicznie czynnej w obszarze 14U 50,0% > 15% (warunek MPZP spełniony)

POWIERZCHNIA TERENU

W OBSZARZE **16MN/U (A-A'-A"-K-A)** 800,3 m²

- powierzchnia ciągów komunikacyjnych i opasek brukowanych 32,3 m²
- powierzchnia ciągów komunikacyjnych z płyt ażurowych (zal. w 40%) 389,4 m²
- powierzchnia stanowisk postojowych z płyt ażurowych (zal. w 40%) 250,0 m²
- powierzchnia zieleni (trawniki) 117,6 m²
- powierzchnia biologicznie czynna 373,3 m²
- wskaźnik udziału pow. biologicznie czynnej w obszarze 16MN/U 46,6% > 40% (warunek MPZP spełniony)

POWIERZCHNIA TERENU

W OBSZARZE **1KP (A'-B-C-D-A"-A')** 262,6 m²

- powierzchnia istn. ciągów komunikacyjnych utwardzonych do pozostawienia 197,9 m²
- powierzchnia zieleni (trawniki) 64,7 m²
- powierzchnia biologicznie czynna 64,7 m²
- wskaźnik udziału zieleni czynnej w obszarze 1KP 32,6% (wg MPZP bez wymagań).

POW. TERENU W OBSZARZE **16KD(D) (J'-J-J"-J')** 18,2 m² (część dz. nr 23/4 - przezn. pod drogę)

- powierzchnia zieleni (trawniki) 8,6 m²
- powierzchnia istn. ciągów komunikacyjnych utwardzonych do pozostawienia 9,6 m²

Uwaga: Nawierzchnie utwardzone jezdne przewidziano z płyt ażurowych betonowych (lub z kratki trawnikowych z tworzyw sztucznych), których otwory zostaną wypełnione humusem i obsiane trawą. Jest to istotne, gdyż zajmują znaczną powierzchnię terenu. Zalety ekologiczne: decentralne, naturalne wsiąkanie wody do gruntu - oszczędność instalacji kanalizacyjnej, ochrona przeciwpowodziowa i przeciwoerozyjna.

Nawierzchnie z płyt ażurowych (otwory wypełnione humusem i obsiane trawą) uważa się zazwyczaj za teren biologicznie czynny i można zaliczać go do terenów zielonych w min. 40 – 50%, gdy są na przesączalnej podbudowie. Udział otworów w ażurowych płytach betonowych wynosi do 60%, a w kratkach trawnikowych z tworzyw sztucznych do 95%.

W naszym przypadku z płyt ażurowych na przesączalnej podbudowie przewidziano nawierzchnię podjazdów oraz wszystkich stanowisk postojowych – ich powierzchnie zaliczono w 40% do pow. biologicznie czynnej.

Wskaźnik intensywności zabudowy.

Zgodnie z MPZP jest to stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków (...), położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości. W tym przypadku pow. całej nieruchomości to łączna pow. terenu działek nr ew. 23/3, 23/4 i 25, czyli 3194,6 m². Powierzchnia całkowita budynku wynosi 1278,10 m².

Obliczenie: $1278,10 / 3194,60 = 0,40 < 50\%$

Warunek MPZP (do 0.5) jest spełniony.

10. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA – WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO

10.1. Zapotrzebowanie w wodę i sposób odprowadzenia ścieków.

Szczegóły zapotrzebowania i zasilania w wodę oraz sposobu odprowadzenia ścieków zawiera projekt instalacji sanitarnych (opracowanie równoległe).

10.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych (pyłowych i płynnych).

Nie przewiduje się instalowania urządzeń powodujących emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, o mocach wymagających ustalenia emisji i jej zasięgu. Emisja zanieczyszczeń płynnych wyłącznie o rodzaju zgodnym z dopuszczonym do odprowadzenia do sieci.

10.3. Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

a) Przewiduje się wytwarzanie odpadów stałych socjalno-bytowych, które będą gromadzone czasowo do projektowanej osłony śmietnikowej na odpady (w pobliżu budynku).

Należy stosować zasadę selektywnej zbiorki odpadów z podziałem na następujące frakcje: papier, szkło, plastik (tworzywa sztuczne) + puszki aluminiowe, odpady organiczne.

b) Bilans gospodarki odpadami komunalnymi.

Zwykle określa się średnią ilość odpadów wytworzonych na nieruchomości w ciągu jednego tygodnia w przeliczeniu na jedną osobę: w budynku wielolokalowym lub zabudowie jednorodzinnej – 25 litrów. Jednocześnie ustala się minimalną ilość pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów:

Przewidywana ilość pracowników w proj. budynku – 69. W sumie 69 osób przeliczeniowych. Obliczenie: $69 \text{ osób} \times 25 \text{ L} = 1725 \text{ L} / \text{tydzień}$, z czego: 40% - odpady niesegregowane, 60% - odpady segregowane (papier, tektura – 30%, szkło – 15%, tworzywa sztuczne – 15%).

Pozostałe odpady stałe nie będą przyjmowane przez jednostki wywozowe (opakowania zwracane dostawcom, a inne nadające się do przyjęcia przez punkty skupu do w/w punktów dostarczane). W ten sposób spełnione zostały wymagania segregacji odpadów stałych.

Ze względu na program użytkowy obiektu przewidziano 1 pojemnik o poj. 1100L oraz 3 o poj. 240L, a ich opróżnianiem zajmie się koncesjonowany zakład oczyszczania, przy częstotliwości wywozu 1x / tydzień.

10.4. Właściwości akustyczne, emisja drgań, promieniowania i innych zakłóceń.

Nie przewiduje się wyposażenia obiektu w urządzenia powodujące emisję hałasu, emisję drgań, wibracje, promieniowanie (np. jonizujące, pola elektromagnetyczne itp.) i inne zakłócenia, w szczególności takich, które wymagają ustalenia zasięgu ich rozprzestrzeniania.

10.5. Wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi (w tym na glebę, wody powierzchniowe i podziemne).

Zaprojektowany obiekt i zagospodarowanie terenu działki minimalizuje wpływ na w/w elementy środowiska. Poza wycinką 1 drzewa kolidującego z inwestycją (w pasie drogi, po uzyskaniu decyzji zezwalającej na wycinkę), ingerencja obiektu w istniejący drzewostan – nie istnieje.

Ingerencja w poszycie, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne jedynie w zakresie niezbędnym do zrealizowania inwestycji, przy założeniu odzyskania warstwy żyznej gleby (humusu) w celu jej wykorzystania do docelowego ukształtowania terenu.

Podsumowanie: Przyjęte w niniejszym projekcie rozwiązania architektoniczno-budowlane (przestrzenne, funkcjonalne i techniczne), a także realizacja inwestycji i jej użytkowanie (zgodnie z przeznaczeniem i wymogami określonymi przez stosowne przepisy) nie spowoduje lub ogranicza do minimum oddziaływanie obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, nie naruszając przy tym interesu osób trzecich.

11. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

Zgodnie z zapisami §12 MPZP teren działek nr 23/3, 23/4 i 25, na którym projektowany jest obiekt budowlany, nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie w tym zakresie. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: teren inwestycji znajduje się poza występowaniem obszarów stanowiących dobra. W przypadku znalezienia w trakcie robót ziemnych, przedmiotu archeologicznego, lub odkrycia wykopaliska należy niezwłocznie powiadomić o tym odpowiedni organ, przerwać prace i zabezpieczyć miejsce znaleziska do czasu podjęcia stosownych decyzji przez odpowiednie władze.

12. EKSPLOATACJA GÓRNICZA

Zgodnie z zapisami i ustaleniami MPZP tereny działek nr ew. 23/3, 23/4 i 25 nie znajdują się w granicach terenu górniczego, w związku z tym nie określa się wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego.

Teren objęty opracowaniem jest zlokalizowany poza terenem górniczym, a zatem realizowany obiekt budowlany nie podlega wymaganiom sprecyzowanym w Ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo Górnicze i Geologiczne.

13. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA INWESTYCJI

Obiekt budowlany projektowany na terenie objętym inwestycją nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko. Projektowane elementy zagospodarowania terenu nie spowodują zwiększenia uciążliwości dla środowiska oraz nie wpłyną w sposób negatywny na zdrowie i higienę użytkowników terenu objętego inwestycją.

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie stoi w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody.

14. UZBROJENIE TERENU.

14.1. Budynek będzie wyposażony w następujące instalacje:

- woda zimna – z sieci wodociągowej miejskiej;
- woda ciepła i ogrzewanie – z węzła ciepłego w poz. parteru, zasilanego z sieci miejskiej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- odprowadzenie wód opadowych – z dachów: wewnętrzne rury spustowe i dalej do kan. deszczowej, nawierzchnie z płyt ażurowych - przesączalne na teren własny, nawierzchnie utwardzone z kostki bruk. (chodniki i dojścia) – na przyległe własne tereny zielone;
- energia elektryczna - z sieci kablowej NN;
- instalacje telekomunikacyjne: telefoniczna i domofonowa, instalacja telewizji kablowej;
- instalacja odgromowa;
- instalacja oświetlenia terenu.

Szczegóły rozwiązań technicznych instalacji wewnętrznych zawierają projekty branżowe (projekty budowlane i budowlano-wykonawcze).

14.2. Na terenie zadania inwestycyjnego przewidywane są następujące przyłącza:

- przyłącze wodociągowe, przyłącza kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, przyłącze ciepłne oraz przyłącza energetyczne i telekomunikacyjne.

Uwaga: Wszystkie w/w przyłącza według odrębnych opracowań i postępowań.

Przewiduje się przebudowę linii energetycznej wzdłuż ul. Mickiewicza. Na terenie Inwestora zostanie skablowany kolidujący odcinek linii napowietrznej nn, zgodnie z warunkami usunięcia kolizji wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. (wg odrębnego opracowania i postępowania).

15. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Projektowany budynek to obiekt administracyjno – biurowy, niski (N). Ilość kondygnacji nadziemnych – 2. Budynek zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III.

a) Wymaganą przepisami drogę pożarową dla budynku niskiego (N) ze strefą pożarową ZL III o wielkości pow. 1230,0 m², stanowić będzie ulica Adama Mickiewicza. Spełnia ona parametry techniczne drogi pożarowej. Przebiega wzdłuż dłuższego boku budynku i obejmuje min. 30% obwodu budynku. Krawędź jezdni jest oddalona na 9,5 m od elewacji frontowej budynku. Droga pożarowa będzie połączona utwardzonymi dojazdami o szerokości min. 1,5 m i długości do 30,0 m z wejściami do budynku, przez które można się dostać do każdego pomieszczenia w budynku na kondygnacjach użytkowych.

b) Od zachodu teren Inwestora sąsiaduje z zespołami garaży boksowych (na działce nr ew. 23/1). Są to obiekty parterowe, murowane o niepalnej konstrukcji zadaszenia. Gęstość obciążenia ogniowego wynosi do 500 MJ/m². Skrajny garaż przylega prawie (punktowe zbliżenie na ok. 0,3 m) bezpośrednio do granicy ścianą o parametrach ściany oddzielenia pożarowego.

W celu zbliżenia się do granicy z własną zabudową na odległość poniżej 8,0 m (w tym przypadku na odległość 5,30 m) - wg przepisów (§218 War. Techn.) - w pasie szer. 8,0 m od ściany z otworami budynku wyższego pokrycie dachu skrajnego garażu musi być nierozprzestrzeniające ognia, konstrukcja dachu powinna mieć klasę odporności ogniowej min. R 30, a przekrycie dachu klasę odporności ogniowej min. RE 30.

W związku z tym Inwestor własnym staraniem istniejące pokrycie dachu z papy na szerokości min. 3,0 m musiałby doprowadzić do stopnia NRO (np. poprzez pokrycie blachą lub atestowaną papą NRO). Prace te muszą się odbywać za zgodą właścicieli skrajnych garaży. Jednak Inwestor do tej pory nie uzyskał tej zgody. Musi więc w nowym budynku zastosować - w zakresie odległości do 10,0 m od dachu skrajnego garażu - okna o odporności ogniowej EI 30. Dotyczy to okien parteru i I piętra, skierowanych na garaże (zaznaczonych na rzutach budynku).

Ściana nowego budynku zbliżona do garaży zostanie wzniesiona jako ściana oddzielenia pożarowego o klasie odporności ogniowej REI 60.

c) Przeciwpožarowe zaopatrzenie wodne.

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 20 dm³ /s zapewnią hydranty naziemne Ø 80 szt. 2, - tj. istniejące w pobliżu dwa hydranty (2x10 l/s.): Znajdują się one przy ul. A. Mickiewicza - jeden w odległości do 75 m, a drugi w odległości do 150 m od obiektu.

Charakterystykę pożarową budynku oraz szczegółowe warunki ochrony przeciwpożarowej zawiera opis techniczny do projektu budowlanego – część architektoniczna.

16. UWAGI KOŃCOWE

16.1. Ziemia z wykopów pod fundamenty budynku, pod korytowanie nawierzchni utwardzonych (dojazdy, parkingi), przyłącza itp. zostanie częściowo zagospodarowana w granicach działki na ukształtowanie terenu (zwłaszcza warstwa ziemi roślinnej - humusu), natomiast jej nadmiar zostanie wywieziony na wysypisko.

Opracował:

mgr inż. arch. Andrzej Ślusarek

INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami);
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zm.);
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego - wypis i wyrys ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Uchwała Nr XXIII/291/2008 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 03.09.2008 r.) dla dz. nr ew. 23/3, 23/4 i 25 z obrębu 38 w Legionowie

- ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU W ZAKRESIE FUNKCJI

Podstawowa funkcja obiektu tj. biurowo-administracyjna, nie wymaga zapewnienia nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ale zapewnienia im naturalnego oświetlenia (nieprzesłaniania wszystkich okien przez obiekty wyższe niż odległość między obiektami). Warunki te dla projektowanego budynku są spełnione.

Rozwiązania funkcjonalne nie powodują ograniczeń w sposobie zainwestowania sąsiednich działek. Zachowane są wymagane odległości od parkingów i budynków.

- ODDZIAŁYWANIE W ZAKRESIE BRYŁY BUDYNKU

Podczas projektowania budynków zapewniono wymagane przepisami:

- Ilość światła dziennego dla każdego pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi. Projektowany budynek nie powoduje zacieniania istniejących obiektów sąsiednich, a odległość budynków od innych obiektów umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń znajdujących się w budynkach i przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- Został spełniony warunek zawarty w § 13 ust. 1 Rozp. w sprawie War. Techn. jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, bo usytuowanie projektowanego budynku względem innych obiektów umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część żadnego budynku lub obiektu w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania.
- W projektowanym budynku oraz budynkach sąsiednich (sprawdzono linią słońca) zostały spełnione uwarunkowania dotyczące czasu nasłonecznienia pomieszczeń zawarte w § 60 ust. 1 i 2 Rozp. w spr. War. Techn. jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.

- ODDZIAŁYWANIE W ZAKRESIE SPEŁNIENIA UWARUNKOWAŃ FORMALNO-PRAWNYCH

Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

Inwestycja uwzględnia potrzeby interesu publicznego i nie narusza obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, intensywności zabudowy i nie stwarza ograniczeń w uzyskaniu podobnych parametrów intensywności zabudowy dla działek sąsiednich.

Należy podkreślić, że projektowany budynek biurowo-administracyjny wraz z urządzeniami technicznymi, zapewniającymi możliwość użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, spełnia wymagania, o których mowa w art. 5, w tym w ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo Budowlane w zakresie poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu mieści się w całości na działkach nr ew. 23/3, 23/4 oraz 25, na których został zaprojektowany.

Opracował:

mgr inż. arch. Andrzej Ślusarek