

## OPIS TECHNICZNY

**do projektu technicznego zagospodarowania terenu przy przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania budynku hotelowego z częścią mieszkalną wielorodzinną na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z urządzeniami infrastruktury nadziemnej i podziemnej (zewnątrzna instalacja oświetlenia terenu, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej wraz z osadnikiem substancji ropopochodnych) oraz zagospodarowaniem terenu (droga pożarowa i brama przesuwana w ogrodzeniu, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, wiata śmietnikowa, platforma dla osób niepełnosprawnych)” na terenie położonym przy ul. Wesołej w Łomży obejmującym działki nr 21242/11, 21242/9 oraz część działki 21240/2– kat obiektu – XIII**  
**Projekt został wykonany zgodnie z warunkami wynikającymi z decyzji o warunkach zabudowy nr 71/2017 z dnia 11.10.2017 r**

### 1. Przedmiot inwestycji:

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku hotelowego z częścią mieszkalną wielorodzinną na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z urządzeniami infrastruktury nadziemnej i podziemnej ( zewnątrzna instalacja oświetlenia terenu, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej wraz z osadnikiem substancji ropopochodnych ) oraz zagospodarowaniem terenu ( droga pożarowa, dojazdy, dojścia , miejsca postojowe, wiata śmietnikowa, platforma dla osób niepełnosprawnych, brama ogrodzeniowa) na terenie położonym przy ul. Wesołej w Łomży obejmującym działki nr 21242/11, 21242/9 oraz część działki 21240/2

Projektowana przebudowa polega na :

- przebudowie przegród wewnętrznych i zewnętrznych budynku
- budowie zewnętrznej platformy osobom niepełnosprawnym
- przebudowie dojeżdż i miejsc postojowych
- budowie systemowej wiaty śmietnikowej
- budowie drogi pożarowej
- budowie instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej wraz z separatorem substancji ropopochodnych
- budowie instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu
- rozbiórce ścian fundamentowych i stropu nad piwnicą w części rozpoczętej inwestycji od strony elewacji południowej ( dokumentacja rozbiórkowa wg oddzielnego opracowania )
- zaprojektowana ilość mieszkań - 45
- zaprojektowana ilość miejsc postojowych na otwartym terenie – 44 + 3 miejsca osobom niepełnosprawnym

### 2. Istniejący stan zagospodarowania

Teren projektowanej inwestycji jest płaski, położony przy ulicy Wesołej , z dwoma zjazdami z tej ulicy. Teren posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną podziemną . Na obszarze działki zarówno w obrębie inwestycji jak i w jej bezpośrednim sąsiedztwie brak jest jakiegokolwiek zieleni wysokiej. Budynek będący przedmiotem opracowania jest średniowysoki o 5 kondygnacjach nadziemnych i całkowitym podpiwniczeniu . Budynek został wykonany w technologii przemysłowej jako wielkopłyty ( technologia OWT 75N ) ze stropodachem płaskim żelbetowym pokrytym papą asfaltową .

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią:

- od strony północnej i północno - wschodniej – droga publiczna (ulica Wesoła ) z podziemnym uzbrojeniem terenu oraz budynek użyteczności publicznej o ścianach i dachu nierozprzestrzeniających ogień
- od strony południowej– stacja transformatorowa ( budynek murowany ze stropodachem żelbetowym z podziemnym zasilaniem SN oraz za stacją rzeka Łomżyczka
- od strony południowej i od strony wschodniej – zabudowa mieszkalna jednorodzinna o ścianach i dachu nierozprzestrzeniających ogień

## **2.1. Obiekty przeznaczone do rozbiórki**

Na terenie przeznaczonym pod zabudowę znajdują się ściany fundamentowe i strop nad piwnicą części rozpoczętej inwestycji od strony elewacji południowej (dokumentacja rozbiórkowa wg oddzielnego opracowania)

## **3. Projektowane zagospodarowanie działki budowlanej**

### **3a. Urządzenia budowlane związane z obiektami kubaturowymi**

- separator odpadów ropopochodnych na instalacji kanalizacji deszczowej
- platforma zewnętrzna przeznaczona dla osób niepełnosprawnych
- dojazdy,
- dojścia
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych
- systemowa wiata śmietnikowa
- brama przesuwna na drodze pożarowej

### **3b. Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków**

- odprowadzenie ścieków bytowych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej - istniejące
- odprowadzenie wód opadowych z orynnowania i terenów utwardzonych – do miejskiej kanalizacji deszczowej separator substancji ropopochodnych wg tego projektu

### **3c. Układ komunikacyjny**

Obsługę komunikacyjną zapewnią istniejące zjazdy z drogi publicznej, utwardzonej o szerokości jezdni 7,0 m (ulica Wesoła - dz. nr 21240/2), które zostaną przebudowane na podstawie odrębnego opracowania i postępowania. Na terenie własnej działki budowlanej zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym miejsca osobom niepełnosprawnym.

### **3d. Sposób dostępu do drogi publicznej**

Drogę publiczną stanowi droga gminna (ulica Wesoła) o szerokości jezdni pow. 4,50 m. Dostęp zapewniają 2 istniejące zjazdy z tej drogi, które zostaną przebudowane wg odrębnego opracowania

### **3e. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu**

- kanalizację sanitarną z budynku – istniejąca do miejskiej sieci sanitarnej
- odprowadzenie wód deszczowych przewiduje się wykonać poprzez rynny i rury spustowe zewnętrzne do kanalizacji lokalnej rurą dz160 PVC SN8 a następnie rurą dn250 PVC SN do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej
- do podczyszczania ścieków deszczowych zaprojektowano separator koalescencyjny
- podłączenie wody – z sieci miejskiej – istniejące
- energia ciepła na potrzeby c.o. i c.c.w. – z istniejącej kotłowni gazowej
- przyłącze energetyczne - rezerwa terenu wg odrębnego opracowania i postępowania
- przyłącze telekomunikacyjne - rezerwa terenu wg odrębnego opracowania i postępowania, po wyborze operatora przez lokatorów
- zgodnie z ustawą z dnia 11.01.2018r o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. 2023.875) przewidziano możliwość wykonania instalacji stacji ładowania pojazdów przy każdym miejscu postojowym; w piwnicy budynku (w pomieszczeniu przeznaczonym na rowery - pomiędzy wózkownią pomieszczeniem ładowania zostanie ułożona rura PCV Ø100); na zewnątrz budynku – rezerwa terenu z ułożeniem rury osłonowej PCV Ø100
- oświetlenie terenu – wg instalacji elektrycznej zewnętrznej zawartej w tym opracowaniu

### **3f. Ukształtowanie terenu i układ zieleni**

Na terenie inwestycji oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie stwierdzono występowania żadnych form zieleni podlegającej ochronie. Na wszelkich fragmentach terenu nieutwardzonego przewiduje się urządzić nawierzchnie roślinno – trawiaste.

## **4. Zestawienie powierzchni działki budowlanej składającej się z działek ewidencyjnych nr 21242/11, 21242/9 – powierzchnia łączna 5296,15 m<sup>2</sup>**

### **4a. Powierzchnia zabudowy**

- powierzchnia zabudowy

671,37 m<sup>2</sup>

**4b. Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników**

- powierzchnia chodników i opaski wokół budynku	401,69 m <sup>2</sup>
- powierzchnia dróg dojazdowych i miejsc postojowych	1 776,66 m <sup>2</sup>
- powierzchnia placów utwardzonych	168,84 m <sup>2</sup>

**4c. Powierzchnia biologicznie czynna**

- powierzchnia terenów zieleni ( 100%)	2 277,59 m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**4e. Odniesienie do ustaleń wynikających z decyzji o warunkach zabudowy nr 71/2017 z dnia 11.10.2017 r**

- wskaźnik powierzchni zabudowy - $(671,37\text{m}^2/5296,15\text{m}^2) \times 100\%$		13%
- wobec dop. max. wg decyzji	16%	
- szerokość elewacji frontowej( od ulicy Wesołej)	15,40 m	
- wobec dop. max. wg planu	24,00 m	

**5. Informacje i dane****5a. Ograniczenia i zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu**

- na terenie objętym inwestycją znajdują się ściany fundamentowe ze stropem, które należy rozebrać wg oddzielnego opracowania i postępowania

- ze względu na 1% prawdopodobieństwa wystąpienia terenu zalewowego rzeki Łomżyczki , wszystkie elementy zagospodarowania terenu zlokalizowano poza tym terenem; dodatkowym zabezpieczeniem przed zalewaniem jest podwyższenie o 30 cm istniejącego terenu , na którym zlokalizowano utwardzone miejsca dla samochodów osobowych

**5b. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. O ochronie i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- na terenie planowanej inwestycji nie występują obiekty i obszary dóbr kultury o których mowa w Ustawie z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r poz.293 z późn. zm.).

**5c. Wpływ eksploatacji górniczej**

- teren planowanej inwestycji nie jest położony na terenach górniczych o których mowa w przepisach ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. u. z 2019r. poz.310 z późniejszymi zmianami).

**5d. Informacja o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia**

Teren na którym realizowana jest inwestycja nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody i nie leży w obszarze NATURA 2000.

Projektowana inwestycja nie będzie utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem:

- będzie dostęp do drogi publicznej o szerokości utwardzonej jezdni powyżej 4,50 m (ulica Wesoła)
- będzie można korzystać z wody, energii elektrycznej i ciepłej, kanalizacji oraz środków łączności;
- będzie dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- nie utrudni zagospodarowania działek sąsiednich.

Wszystkie elementy inwestycji będą zlokalizowane na terenie będącym do dyspozycji inwestora na cele budowlane. W czasie realizacji i eksploatacji inwestycji nie będzie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania jonizującego ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.

Ze względu na zastosowane rozwiązania techniczne poziom hałasu nie przekroczy max. 65 dB wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W czasie realizacji i eksploatacji inwestycji nie wystąpi zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone prawem.

**I. Podstawy prawne**

Po analizie uwarunkowań lokalizacji inwestycji można stwierdzić:

- projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami wynikającymi z decyzji o warunkach zabudowy nr 71/2017 z dnia 11.10.2017 r.

- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze miejscowości uzdrowskiej,
- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- teren planowanej inwestycji nie znajduje się w granicach parku narodowego i jego otulinie,
- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze przewidzianym do realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań rządowych lub samorządowych,
- planowane przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno – prawnego o którym mowa w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r (Dz. U. z 2020 r. poz.310),
- inwestycja nie jest planowana na terenie lub sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w Ustawie z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 2013, poz. 1232 z późn. zm) – art. 74-76
- na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r (Dz. U. z 2020 r. poz.310),
- teren planowanej inwestycji jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 r. poz.55),
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z 9.11. 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz.71),
- inwestycja spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. z 2002 r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)- §11, §13,, §57, §60, §309-312, §323-327
- inwestycja spełnia wymagania wynikające z Załącznika nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – Tabela 1,2,4 liczba porz. 2, Tab 3 liczba porz. 3.
- inwestycja spełnia wymogi Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- inwestycja spełnia wymogi art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych z dnia 13 grudnia 2006 r. ( Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz.1217 )

## **II. Gospodarka odpadami**

W czasie inwestycji odpady stałe będą gromadzone i wywożone na wysypisko nieczystości, natomiast po zakończeniu budowy i oddaniu obiektu do użytkowania odpady stałe odbierane będą na ogólnych zasadach obowiązujących w Łomży

## **III. Emisja zanieczyszczeń, drgań, promieniowania, wpływ inwestycji na istniejący drzewostan oraz glebę, wody powierzchniowe i podziemne**

Projektowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów z zakresu ochrony środowiska, w trakcie przygotowania, realizacji i prac budowlanych zapewniona będzie ochrona środowiska, w szczególności ochrona gleby, zieleni oraz naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Projektowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na użytkowników działek sąsiednich i mieszkańców w otoczeniu budynku. Nie przewiduje się wytwarzania zanieczyszczeń gazowych pyłowych i płynnych oraz promieniowania.

## **6. Dane dotyczące dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę**

### **6.1. Droga pożarowa została zaprojektowana zgodnie z Rozp. Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych**

Do budynku wymagane jest doprowadzenie drogi pożarowej. Zapewniono dojazd pożarowy do budynku z dwóch stron wzdłuż dłuższego boku od strony wejść do budynku z możliwością przejazdu bez zawracania. Bliższa krawędź drogi dojazdowej zlokalizowana w odległości od 5 m do 7 m od budynku. Drogi mają połączenie utwardzonym dojściem o długości nie większej niż 50 m do wyjść ewakuacyjnych z budynku .

## **6.2. Przeciwpowozarowe zaopatrzanie w wodę zostało zaprojektowane zgodnie z Rozp. Ministra Spraw Wewnoztrznich i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r w sprawie przeciwpowozarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg powozarowych**

Wody do zewnoztrznego gaszenia powozaru nie uległa zmianie i realizowana jest z istniejących hydrantów DN 80 zlokalizowanych na istniejącym wodociągu – najbliźszy hydrant podziemny znajduje się w odległości 55 m na sieci wodociągowej DN 160 w ul. Wesolej na północ od budynku, drugi hydrant nadziemny w odległości 64 m na sieci wodociągowej DN 110 w drodze na południe od budynku.

## **7. Inne niezbedne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego**

### **7.1. Analiza nasłonecznienia i przesłaniania**

Przy projektowaniu budynku zachowane zostały warunki przesłaniania wynikające z § 6 i § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn.12.04.2002 r ( z późn. zm. ) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także zachowanie okresu nasłonecznienia wynikające z § 60 tego Rozporządzenia. Budynek przebudowywany jest zlokalizowany w odległości przekraczającej jego wysokość od istniejącej zabudowy. Ponieważ wysokość najwyższej krawędzi przesłaniającej przebudowywanego budynku wynosi 120,29 m n.p.m. a wysokość najniższej płaszczyzny w budynku przesłanianym wynosi 107,31 m n.p.m. ( wysokość przesłaniania do parapetu najniżej położonego okna budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 21243/1 ) a odległość pomiędzy budynkami wynosi 16,20 m, nie występuje zjawisko przesłaniania i ograniczenia nasłonecznienia zgodnie z warunkami wynikającymi z Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r ( Dz.U.Nr 75 poz. 690 z późn. zm. ) § 60 i § 13

## **8. Obszar oddziaływania**

Obszar oddziaływania budynku został określony na podstawie przepisów zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości. Określono go na podstawie :

- ustawy Prawo budowlane ( tekst jedn. Dz. U. z 1994, Nr 89 , poz.414, art.7 )
- ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 23, poz. 295 z późn. zm.)
- ustawy o drogach publicznych ( tekst jedn. Dz.U. z 2007 r., Nr 19, poz. 115 z późn. zm.)
- ustawy o byłych hitlerowskich obozach zagłady (tekst jedn.Dz.U. z 1999r., Nr41, poz.412 z późn. zm)
- ustawy Prawo atomowe ( tekst jedn. Dz.U. z 2007 r., Nr 42, poz. 276 z późn. zm.)
- ustawy Prawo ochrony środowiska ( tekst jedn. Dz.U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.)
- ustawy Prawo wodne ( tekst jedn. Dz.U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.)
- ustawy Prawo lotnicze ( tekst jedn. Dz.U. z 2006 r., Nr 100, poz. 696 z późn. zm.)
- ustawy Prawo o transporcie kolejowym ( tekst jedn. Dz.U. z 2007 r., Nr 16, poz. 94 z późn. zm.)

**Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach działki budowlanej - działka nr ewidencyjny - nr 21242/11, 21242/9 oraz część działki 21240/2**

Opracował:  
mgr inż. arch. Andrzej Horodeński