

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania działki nr 593 położonej w miejscowości Wysoka

Inwestor: Miasto i Gmina Wysoka
Plac Powstańców Wielkopolskich 21/20
89-320 Wysoka

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa dachów budynków starego ratusza i budynku pomocniczego na działce nr 593 w Wysokiej

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt zagospodarowania działki dla projektu budowlanego pn: „Przebudowa dachu budynku byłego ratusza oraz budynku pomocniczego” przy Placu Wolności 1 na działce nr 593 w Wysokiej.

2. Podstawa opracowania.

- 2.1. UCHWAŁA NR XXXIV / 231 / 2005 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA Z DNIA 18 listopada 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka
- 2.2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 553)
- 2.3. Ustawa z dnia 07-07-1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2023 Poz. 682).
- 2.4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12-04-2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1225)
- 2.7. Ustawa Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27-kwietnia-2001 r. (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741).
- 2.8. Ustawa Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625)
- 2.9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1839)
- 2.10. Ustawa dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity D.U. 2022, poz. 1693)
- 2.11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11-09-2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., Poz. 1679)
- 2.12. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. nr 109 poz. 469 z późniejszymi zmianami)
- 2.13. Mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500 z dnia 11-04-2022 r. sporządzoną przez uprawnionego geodetę inż. Bronisławę Sawińską
- 2.14. Wizja w terenie dokonana w dniu 20-02-2023 r.
- 2.15. Uzgodnienia funkcji, kształtu i rozwiązań materiałowych z Inwestorem.

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu działki

3.1. Na terenie działki zlokalizowane są przedmiotowe budynki starego ratusza i budynek pomocniczy, budynek parterowy z częścią mieszkalną jako przybudowa do budynku starego ratusza. Na działce znajduje się również budynek garażowy. Działka jest częściowo utwardzona wylewkami betonowymi i kostką betonową.

3.2. Działka jest uzbrojona w przyłącze wody, przyłącze elektryczne, odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej i przyłącze gazowe.

3.3. Wjazd na działkę istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 190P dz. nr 594.

4. Projektowane zagospodarowanie działki

Projektuje się:

- 1). Przebudowę dachów budynków starego ratusza i budynku pomocniczego.
- 2). Urządzenia budowlane i infrastruktura techniczna związana z budynkiem

- przyłącze wody bez zmian istniejące
- przyłącze energetyczne bez zmian istniejące
- przyłącze kanalizacyjne bez zmian istniejące do zbiornika bezodpływowego
- przyłącze gazowe bez zmian
- utwardzenia działki bez zmian

3). Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Nie projektuje się zmian

4). Układ komunikacyjny na terenie działki

Na terenie działki nie projektuje się zmian w zakresie istniejącego układu komunikacyjnego.

5). Sposób dostępu do drogi publicznej - bez zmian istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 190

6). Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

- przyłącze kanalizacyjne D160 pcv
- przyłącze wody rura stal. ocynk fi 32 z wiejskiego wodociągu PCV fi 80
- przyłącze energetyczne 4x25 mm², moc przyłączona 32 kW/25A

7). Ukształtowanie terenu i układ zieleni

- nie projektuje się zmian w zakresie ukształtowania terenu i istniejącej zieleni

5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki

1). Analiza zabudowy działki:

Stan istniejący:

- powierzchnia działki nr 593	366,00 m ²
- powierzchnia zabudowana istniejąca	253,00 m ²
- utwardzenia	81,00 m ²
- powierzchnia pozostała biologicznie czynna	32,00 m ²

Stan projektowany:

- bez zmian

2). Dane dotyczące wskaźników zabudowy dla działki w zakresie stwierdzenia zgodności z ustaleniami w decyzji o warunkach zabudowy:

Analiza zabudowy - projekt

- powierzchnia działki	366,00 m ²
- powierzchnia zabudowy łącznie	253,00 m ²
- wskaźnik zabudowy	wg decyzji nie ustala się
- wskaźnik intensywności zabudowy	wg decyzji nie ustala się
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	
(32,0/366)*100 = 8,74 %	wg MPZP min 5 %

6. Informacje i dane o terenie, na którym projektuje się inwestycję

6.1. Informacja o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowany zamiar inwestycyjny położony jest na obszarze objętym MPZP w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, budynek starego ratusza objęty jest ochroną konserwatorską, obszar oznaczony jest w planie jako **U4**

W MPZP w zakresie ochrony konserwatorskiej określono:

§ 5. Ustala się ochronę wartości archeologicznych i architektonicznych na terenie miasta, szczególnie w ramach stref A i B ochrony konserwatorskiej.

1. Strefa „A” – ścisłej ochrony historycznego układu urbanistycznego:

a) ochronie podlegają:

- historyczny układ komunikacyjny: rozplanowanie ulic i placów oraz ich zachowane oryginalne na wierzchnie,
- historyczne linie regulacyjne zabudowy i podziały własnościowe,
- historycznie zlokalizowane tereny zielone (cmentarze, parki) oraz skład gatunkowy zieleni,
- rozplanowanie zabudowy, rodzaj materiału budowlanego,
- formy zabudowy z gabarytami wysokościowymi, kształtem dachów, detalami elewacyjnymi,
- historyczne elementy małej architektury: ogrodzenia, bramy itp.,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków i wymienione w ewidencji konserwatorskiej.

b) obowiązuje:

- trwale zachowanie w/w elementów historycznego układu przestrzennego
- uzyskanie zezwolenia WOSOZ na wszelkie prace remontowo-budowlane, inżynieryjne i ziemne w granicach strefy „A”,
- uzyskanie od WOSOZ wytycznych konserwatorskich do projektowania a następnie uzgodnienie do dokumentacji projektowej,
- uzgodnienie z WOSOZ planowanej zmiany sposobu użytkowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską.

W związku z planowanym wykonaniem robót budowlanych na obiektach objętych ochroną konserwatorską w Wysokiej przy Placu Wolności 1 i przy Placu Powstańców Wielkopolskich 1 w strefie „A” ochrony konserwatorskiej na podstawie § 5. ust. 1 lit. a) i b) MPZP U C H W A Ł A N R XXXIV / 231 / 2005 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA Z DNIA 18 listopada 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka Inwestor wystąpił do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Pile o pozwolenie na wykonanie robót budowlanych i określenie wytycznych konserwatorskich dla n.wym. zamierzeń budowlanych:

1. Przebudowa dachu byłego ratusza oraz budynku pomocniczego przy Placu Wolności 1, Dz. nr ewid.

301909_4.0001.593 Wysoka obejmująca:

- roboty rozbiórkowe pokrycia dachowego z dachówki cementowej zakładkowej oraz obróbek i elementów blacharskich
- roboty naprawcze lub wymiana elementów konstrukcji więźby dachowej w zakresie koniecznym w zależności od stwierdzonego stopnia biologicznego zużycia i ewentualnych przekroczeń stanów granicznych nośności i/lub stanów granicznych użytkowania
- oczyszczenie i konserwacja elementów drewnianych więźby dachowej
- izolacja cieplna dachu nad poddaszem z wełny mineralnej gr ca 20 cm
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną zakładkową ceglastą lub wg określonych przez was wytycznych konserwatorskich do projektowania
- wykonanie nowych obróbek i elementów blacharskich (rynny i rury spustowe) z blachy powlekanej w kolorze wg określonych wytycznych konserwatorskich do projektowania

2. Budynek pomocniczy:

- roboty rozbiórkowe pokrycia dachowego z dachówki cementowej zakładkowej oraz obróbek i elementów blacharskich
- roboty naprawcze lub wymiana elementów konstrukcji więźby dachowej w zakresie koniecznym w zależności od stwierdzonego stopnia biologicznego zużycia i ewentualnych przekroczeń stanów granicznych nośności i/lub stanów granicznych użytkowania
- oczyszczenie i konserwacja elementów drewnianych więźby dachowej
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną zakładkową ceglastą lub wg określonych przez was wytycznych konserwatorskich do projektowania
- wykonanie nowych obróbek i elementów blacharskich (rynny i rury spustowe) z blachy powlekanej w kolorze wg określonych wytycznych konserwatorskich do projektowania
- roboty uzupełniające np. naprawy kominów, wiatrownic, naprawy tynku po rozbiórkach itp.

Inwestor uzyskał na wyżej wymieniony zakres robót pozytywną opinię Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu – delegatura w Pile - pismo znak Pi-WN.5183.2800.2.2023 z dnia 17-01-2024 r.

W MPZP dla obszaru U4 określono:

§ 10. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych U:

1. Przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe z terenami przyległymi; z możliwością wbudowania niezbędnego mieszkania zakładowego lub domu mieszkalnego właściciela; o zredukowanej powierzch-

ni biologicznie czynnej do 5% powierzchni działki; rodzaj lokalizowanych usług winien być uzależniony od otrzymania pozytywnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia zgodnie z Prawem ochrony środowiska

2. Dla terenu oznaczonego:

4) **U4** ustala się:

- a) teren istniejącej zabudowy usługowej; możliwa przebudowa, nadbudowa lub rozbudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy
- b) architektura budynku w przypadkach w/w będzie wymagać szczegółowych wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- c) budynek nr 1 przy Pl. Wolności objęty ochroną konserwatorską
- d) postuluje się zlokalizowanie publicznej toalety

Projektowana przebudowa dachów została zaprojektowana zgodnie z wytycznymi/zaleceniami konserwatorskimi określonymi w piśmie WUOZ w Poznaniu - pismo znak Pi-N.5183.2800.2.2023 z dnia 17-01-2024 r

6.2. Ochrona zabytków i inne

Teren – obszar inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków ale podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie zapisów w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Wysoka.

W związku z powyższym Inwestor podjął działania opisane powyżej w pkt 6.1.

W miejscu planowanej inwestycji nie ma zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, pomników przyrody i rezerwatów przyrody.

6.3. Wpływ eksploatacji górniczej

Obszar nie leży w granicach i w sąsiedztwie terenów górniczych

6.4. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich

- 1) Planowana inwestycja nie spowoduje uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego i przyszłego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich. Ani też nie narusza wymaganego poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
- 2) Projektowany zamiar budowlany nie powoduje konieczności objęcia sąsiedniej działki budowlanej obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3, pkt 20 ustawy – Prawo budowlane.
- 3) Zrealizowanie inwestycji nie spowoduje immisji bezpośrednich polegających na celowym, bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (np. rowy, rury itp.).
- 4) Zrealizowanie projektowanych robót nie spowoduje zakłóceń w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

6.5. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi

- 1). Przyjęte rozwiązania projektowe i planowany sposób użytkowania obiektu nie stwarzają zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia
- 2). Ochrona przyrody

Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody. Inwestycja nie narusza równowagi przyrodniczej i nie utrudnia prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.

Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne:

- budynek oraz urządzenie z nim związane jest tak zaprojektowany, że nie stanowi jakiegokolwiek zagrożenia dla istniejącego drzewostanu, powierzchni ziemi, w tym gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Obiekt z projektowanym uzbrojeniem oraz przewidzianym sposobem użytkowania nie będzie negatywnie oddziaływał na środowisko.

3). Dane odnośnie parametrów inwestycji pod kątem kwalifikacji przedsięwzięć inwestycyjnych wg Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- Inwestycja nie kwalifikuje się do przypadków, w których dokonywane zmiany w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wg wyżej wymienionego rozporządzenia

- Inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg wyżej wymienionego rozporządzenia.

6.6. Inne oddziaływania na środowisko oraz wpływ na higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów.

1) Ścieki socjalno – bytowe; bez zmian odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej, brak negatywnego wpływu na środowisko oraz na higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów.

2) Ścieki technologiczne; nie występują

3) Wody opadowe – nie wymagają podczyszczenia, odprowadzenie na teren własny,

4) Odpady stałe bytowe – gromadzone są w przystosowanych do tego pojemnikach i okresowo wywożone przez firmę specjalistyczną na wysypisko śmieci w ramach miejskiego - gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach, brak negatywnego wpływu na środowisko oraz na higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów.

5) Emisje substancji szkodliwych i inne np. hałas i promieniowanie elektroenergetyczne

- hałas: emitowany hałas do środowiska nie przekroczy dopuszczalnych norm na terenach, dla których poziom hałasu jest normowany jak i na terenach innych poza granicami własnymi

- oddziaływania na powietrze: wyprowadzane do atmosfery pyły i gazy nie należą do substancji szkodliwych

- promieniowanie elektroenergetyczne; nie występuje

7. Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej

Budynek jest usytuowany przy drodze publicznej powiatowej nr 1060P i wojewódzkiej nr 190. Drogi i jej parametry zapewniają swobodny dostęp jednostek straży pożarnej w wypadku pożaru. W drodze usytuowany jest wodociąg wiejski fi 80 i hydranty p.poż. co zapewnia dobrą ochronę przeciwpożarową na obszarze lokalizacji przedmiotowego budynku.

8. Informacja o obszarze oddziaływania inwestycji

W związku art. 20, ust. 1, pkt 1c Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07-07-1994 r. (tekst jednolity Dz.U. 2023 Poz. 682), oraz w związku z § 14, pkt 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11-09-2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., Poz. 1679) określa się obszar oddziaływania projektowanego budynku z uwzględnieniem przepisów zawartych w niżej wymienionych aktach prawnych:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 553)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12-04-2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1225)
3. Ustawa Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27-kwietnia-2001 r. (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741).
4. Ustawa Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625)
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1839)
6. Ustawa dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity D.U. 2022, poz. 1376)
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. nr 109 poz. 469 z późniejszymi zmianami)

Uwzględniając przepisy zawarte w wyżej wymienionych aktach prawnych, a zwłaszcza mając na uwadze odległości od granic działki, zaciemnienie i emisje stwierdza się, że obszar oddziaływania projektowanego zamiaru budowlanego mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany.

PROJEKTANT:

Wawrzyniec Winnicki
mgr. inż. Architekt
upr. bud. W/40/2009
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń