

OPIS ZAGOSPODAROWANIE
AKTUALIZACJA NA DZIEŃ 05.05.2021 R.

OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. DANE OGÓLNE

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest „**Przebudowa i rozbudowa budynku wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Rostkowo**”

na działce obręb 0022, Rostkowo nr ew. 57/24

Zakres opracowania obejmuje zmianę konstrukcji dachu przebudowę pomieszczeń w taki sposób aby można było uzyskać pięć mieszkań wykorzystywanych na potrzeby socjalne. Rozbudowie i przebudowie będzie podlegać klatka schodowa w celu dostosowania jej do obecnie obowiązujących przepisów. Zostanie docieplona elewacja oraz wymienione wszystkie otwory okienne i drzwiowe. Stropodach zostanie docieplony a funkcje dachu przejmie nowoprojektowany dach o konstrukcji drewnianej. Przebudowany zostanie również system ogrzewania na ogrzewanie elektryczne zasilane z projektowanych ogniw fotowoltaicznych, uzupełnienie energii stanowić będzie zasilanie z sieci energetycznej miejscowej. Dodatkowo w całym budynku zostanie wymieniona instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna oraz zostanie przeprowadzony generalny remont wszystkich pomieszczeń.

2. INWESTOR

Gmina Czernice Borowe z siedzibą w Czernicach Borowych

ul. Dolna 2; 06-415 Czernice Borowe

woj. mazowieckie, pow. przasnyski

3. ADRES INWESTYCJI

Budynek wielorodzinny w Rostkowie

06-415 Czernice Borowe, Rostkowo nr 12

oprac. działka nr 57/24 obręb 142203_2.0022 Rostkowo

4. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Umowa z Inwestorem
2. Aktualna mapa geodezyjna terenu w skali 1:500. do celów projektowych
3. Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z p. zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
5. Rozporządzenie Ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
6. wizja lokalna
7. Wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
8. uzgodniona z inwestorem koncepcja architektoniczno-urbanistyczna.

1. LOKALIZACJA

Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie działki nr ew. 57/24, w Rostkowie, Rostkowo 12, 06-415 Czernice Borowe. Zakres opracowania, zgodnie z załącznikiem graficznym oznaczono ciągłą linią koloru niebieskiego i mieści się w oznaczeniu A-B-C-D-E-F.

2. CEL ZAKRES OPRACOWANIA.

Celem przebudowy budynku jest uzyskanie nowoczesnych oszczędnych i spełniających aktualne wymogi powierzchni mieszkalnych dla najuboższej grupy społecznej w Gminie Czernice Borowe. Przebudowa i rozbudowa przedmiotowego budynku zapewni dodatkowo zachowanie obiektu który nieremontowany w niedalekiej przyszłości mógłby zostać rozebrany z uwagi na jego aktualny stan techniczny.

Budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie parafii pod wezwaniem św. Stanisława Kostki. Budynek kościoła znajdujący się w sąsiedztwie stanowi niejako miejsce kultu religijnego do którego przybywają pielgrzymi z różnych stron świata i pozostawienie w jego okolicy nieremontowanego budynku mieszkalnego który jest własnością Gminy znacząco obniża rangę miejscowości jako lokalizacji turystycznej.

Przewiduje się kompleksową realizację przedmiotu inwestycji.

3. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

W obliczeniach i założeniach projektowych przyjęto parametry techniczne urządzeń i materiałów, określonych, konkretnych producentów z uwagi na konieczność doboru indywidualnych rozwiązań do oczekiwań Zamawiającego w taki sposób aby można było uzyskać maksymalnie najlepsze rozwiązania dla przedmiotowej inwestycji. Opisują one jedynie podstawowe parametry które musi spełniać produkt zastosowany przez wykonawcę. Ewentualne zastosowanie przez wykonawcę robót, innych urządzeń i materiałów jest możliwe pod warunkiem, że zaproponowane inne urządzenia i materiały:

- a. Charakteryzują się parametrami technicznymi nie gorszymi, niż urządzenia i materiały przyjęte w projekcie.
- b. Uzyskają aprobatę Inwestora i Projektanta.
- c. Nie wpłyną na zwiększenie kosztów realizacji inwestycji.

II. DANE SZCZEGÓŁOWE

1. STAN ISTNIEJĄCY

Działka nr ew. 57/24, jest uzbrojona i zabudowana elementami zagospodarowania terenu:

- Istniejący budynek mieszkalny do przebudowy
- Istniejący zbiornik na ścieki komunalne do rozbiórki
- istniejący budynek magazynowy
- istniejące elementy małej architektury,
- istniejący drzewostan
- istniejące drogi i chodniki z płyt betonowych chodnikowych
- istniejące sieci podziemne zgodnie z mapą
- ogrodzenie terenu

1.1. DOJŚCIA I DOJAZDY DO DZIAŁKI

Działka nr. ew. 57/24; posiada dojścia i dojazd przez istniejący zjazd z drogi publicznej który nie podlega przebudowie. Dojścia i drogi nie podlegają przebudowie.

1.2. UZBROJENIE TERENU

- **SIEĆ WODOCIĄGOWA**
Na terenie działki znajdują się sieć wodociągowa budynek posiada przyłącze
- **SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ**
Na terenie działki znajduje się sieć kanalizacji, budynek posiada przyłącze kanalizacji
- **SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA**
Na przedmiotowej działce znajduje się sieć elektroenergetyczna napowietrzna, budynek posiada przyłącze
- **SIEĆ GAZOWA**
Nie dotyczy

2. PROJEKTOWANA ZABUDOWA

Niniejsze opracowanie przewiduje przebudowę i rozbudowę budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w miejscowości Rostkowo. Istniejący budynek zostanie rozbudowany o część klatki schodowej oraz pochylnię dla niepełnosprawnych.

Powierzchnia zabudowy przed rozbudową - 133,00 m²

Powierzchnia zabudowy po wykonaniu rozbudowy – 136,50 m²

Teren działki zostanie uporządkowany i zagospodarowany zgodnie z załącznikiem graficznym PB-Z-01. Na działce powstaną utwardzone powierzchnie z kostki brukowej betonowej. Zostanie wydzielony plac rekreacyjny wykonane z kamienia płukanego. Na terenie zlokalizowano kilka ławek parkowych oraz bujaczkę. Teren zyska nowe nasadzenia.

Na terenie działki przewidziano montaż baterii ogniw fotowoltaicznych z których przewidziano zasilanie budynku w energię elektryczną.

Ogrodzenie pozostaje bez zmian.

2.1. ZAOPATRZENIE OBIEKTU OBIĘTEGO OPRACOWANIEM W MEDIA

- **ZAOPATRZENIE W WODĘ**
Obiekt jest zaopatrzony w wodę, nie ulega zmianie.
- **ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW**
Obiekt jest zaopatrzony w przyłącze kanalizacyjne nie podlega przebudowie
- **ODPROWADZENIE WÓD DESZCZOWYCH**
Wody opadowe zostaną odprowadzone powierzchniowo i rozsączone w sposób naturalny na terenie działki
- **ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ**

Obiekt jest zaopatrzony w przyłącze elektryczne, istniejące przyłącze zostało wymienione zgodnie z warunkami wydanymi przez ENERGA-OPERATOR S.A. Ponadto przywidziano na terenie montaż zestawu ogniw fotowoltaicznych w ilości 94 szt. z czego 38 szt. zostanie zamontowane na dachu budynku a pozostała część na terenie działki. Ogniwa pozwolą ograniczyć do minimum zużycie energii z sieci dystrybucyjnej.

- **ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ**

Budynek nie posiada do sieci ciepłowniczej, ogrzewanie miejscowe w postaci grzejników elektrycznych

2.2. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- Projektowany plac utwardzony kostką gr.6 cm	- 170,00 m ²
- Projektowane utwardzenie kostką gr.8cm	- 50,00 m ²
- Projektowane powierzchnie z wykończeniem z kamienia płukanego	- 60,50 m ²
- Odbudowa trawników i terenów zielonych	- 393,00 m ²
- Powierzchnia zabudowy budynkiem wielorodzinnym	- 136,5 m ²
- Powierzchnia użytkowa budynku	- 202,82 m ²
- Powierzchnia mieszkalna	- 195,31 m ²
- Powierzchnia zabudowy budynkiem gospodarczym	- 39 m ²
- Powierzchnia całkowita działki nr 57/24	- 2 848 m ²
- Powierzchnia obszaru opracowania	- 2 848 m ²
- Powierzchnia biologicznie czynna dla obszaru opracowania	- 85 %

Powierzchnię biologicznie czynną ustalono dla obszaru opracowania na działce nr 57/24

3. INFORMACJE O UWARUNKOWANIACH ŚRODOWISKOWYCH

Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z 2016 r. poz.353 ze zm.) o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Obszar oddziaływania obiektu ustalono na podstawie art.3 pkt 20 ustawy Prawo Budowlane. Planowana inwestycja spełnia wymagania art.5 ust.1 oraz nie narusza przepisów art.28 ust.2 ustawy Prawo Budowlane.

Planowana przebudowa będzie stanowić kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zagospodarowania terenu na przedmiotowej działce – tzn. funkcji mieszkalnej. W obszarze oddziaływania planowanej inwestycji znajdują się przede wszystkim obiekty zlokalizowane na przedmiotowej działce.

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce na której został zaprojektowany art.13a pkt.2 Rozporządzenia.

Poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

5. INFORMACJE DODATKOWE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

5.1. DANE INFORMUJĄCE, CZY TEREN, NA KTÓRYM JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, JEST WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ CZY PODLEGAJĄ OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską

5.2. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO.

Nie dotyczy przedmiotowej działki.

5.3. ZAPOTRZEBOWANIE I JAKOŚĆ WODY ORAZ ILOŚĆ, JAKOŚĆ I SPOSÓB ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej. Budynek posiada przyłącza do tych sieci.

5.4. RODZAJ I ILOŚĆ WYTWARZANYCH ODPADÓW

Gromadzenie nieczystości stałych w koszach zlokalizowanych przy obiekcie i wywóz przez uprawnioną jednostkę za pokwitowaniem odbioru. Ilości odpadów nie określa się.

5.5. WŁAŚCIWOŚCI AKUSTYCZNE ORAZ EMISJA DRGAŃ, A TAKŻE PROMIENIOWANIA

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

5.6. EMISJA ZANIECZYSZCZEŃ GAZOWYCH, W TYM ZAPACHÓW, PYŁOWYCH I PŁYNNYCH, Z PODANIEM ICH RODZAJU, ILOŚCI I ZASIĘGU ICH ROZPRZESTRZENIANIA SIĘ

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

5.7. WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ISTNIEJĄCY DRZEWOSTAN, POWIERZCHNIĘ ZIEMI W TYM GLEBĘ, WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Projektowana budowa nie będzie wykorzystywała zasobów naturalnych.

Budowa oraz użytkowanie obiektu nie wpłynie na zmianę wód powierzchniowych i podziemnych oraz nie wpłynie na pogorszenie jakości gleby.
 Prace budowlane prowadzić w sposób zapewniający ochronę gruntów i wód gruntowych.
 Podczas budowy i stosowania do budowy materiałów sypkich zapobiegać nadmiernemu ich pyleniu.

Zespół projektowy	Projektował:	tech. bud. Janusz Talarek Nr upr. 219/Wa/74 w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno - budowlanej	
	Sprawdził :	mgr inż. arch. Jacek Jaśkowiec Nr upr. Cie-76/91 w specjalności architektonicznej	
	Opracował:	mgr inż. Piotr Krupiński w specjalności konstrukcyjno - budowlanej	
	Opracował:	inż. Iwona Agnieszka Krupińska w specjalności konstrukcyjno - budowlanej	

Maj 2021