

1.0 PODSTAWA OPRACOWANIA

1.1 Podstawy formalno – prawne opracowania

- umowa o wykonanie dokumentacji projektowej;
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/284/2016 Rady Gminy Stężyca z dnia 25 października 2016 roku;
- zaświadczenie wójta Gminy Stężyca o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- obowiązujące przepisy i normy budowlane;

1.2 Materiały wyjściowe do projektowania

- uzgodnienia z inwestorem;
- inwentaryzacja budynku wykonana w kwietniu 2018 roku;
- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500 do celów projektowych;
- opinia geotechniczna i dokumentacja badań podłoża;
- warunki techniczne gestorów sieci;

2.0 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.1 Przedmiot inwestycji

Zakres zamierzenia obejmuje rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na bibliotekę gminną oraz rozbiórkę budynku gospodarczo - garażowego i jego odbudowę na terenie działki o nr ew. gr. 1059 w miejscowości STĘŻYCA, gmina Stężyca.

W ramach likwidacji lokali mieszkalnych w budynku objętym opracowaniem lokatorzy istniejących mieszkań otrzymają lokale o podobnym metrażu w budynku istniejącej biblioteki zlokalizowanym na terenie tej samej działki nr 1059. Dla zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń biblioteki na mieszkania komunalne inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę.

Wnioskowana inwestycja będzie realizowana na podstawie **zmiany ww. decyzji Starosty Kartuzkiego nr B.6740.1269.2018.MD** z dnia 2018-09-03 o pozwoleniu na budowę dla przebudowy i zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń biblioteki gminnej oraz pomieszczeń biurowych na mieszkania komunalne w budynku położonym na terenie działek nr 1059 oraz 539/2 w miejscowości STĘŻYCA, gmina Stężyca.

Wnioskowany budynek mieszkalny został wpisany do gminnej ewidencji zabytków i opisany jako parterowy obiekt z początku XX wieku, wykonany z cegły i kamienia z elewacją frontową konstrukcji ryglowej, kryty dachem

dwuspadowym. Część niższa budynku – dobudówka od strony południowej, została opisana jako nowy element.

2.2 Istniejący stan zagospodarowania zainwestowania terenu

- działka nr 1059 zabudowana wnioskowanymi budynkami: mieszkalnym i gospodarczym oraz budynkiem usług komunalnych, którego część znajduje się w granicy działki nr 539/2;
- działka uzbrojona w media – napowietrzne złącze elektroenergetyczne, złącze kanalizacji sanitarnej oraz przyłącze wody – przeznaczone do unieczynnienia;
- działka porośnięta drzewami oraz niską roślinnością trawiastą i krzaczastą;
- działka ogrodzona w części południowo – wschodniej;
- teren działki o nachyleniu w kierunku północnym i południowym z niewielkim wzniesieniem w środkowej części działki; rzędne terenu kształtują się w granicach od 167,39 m npm do 169,80 m npm.

2.3 Projektowane zagospodarowanie terenu

2.3.1 Charakterystyka ogólna

- projektuje się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego wraz ze zmianą sposobu jego użytkowania na bibliotekę gminną;
- projektuje się rozbiórkę budynku gospodarczo – garażowego i jego odbudowę w części podlegającej ochronie konserwatorskiej na terenie projektowanego parkingu;
- dla obsługi komunikacyjnej biblioteki gminnej projektuje się parking dla samochodów osobowych z dojazdem od strony drogi wojewódzkiej; w związku z rozbudową budynku mieszkalnego na obszarze, gdzie znajdują się miejsca postojowe dla samochodów osób korzystających z lokali komunalnych, na terenie projektowanego parkingu zaplanowano również miejsca postojowe przeznaczone dla tych mieszkańców;
- na terenie parkinu zaprojektowano utwardzony plac na kontenery na śmieci dla obsługi wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki nr 1059;

Projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- wysokość nowej zabudowy: **max 8,5 m** (mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy); z uwagi na gabaryty planowanej rozbudowy oraz duże zróżnicowanie terenu różnica poziomu wysokości przy wejściach wynosi 67 cm, dlatego zgodnie z załączonym do dokumentacji wyjaśnieniem Wójta Gminy Stężyca z dnia 2018-08-31 dotyczącym zapisów planu w tym zakresie, każdy z segmentów budynku został potraktowany

odrębnie;

- linie zabudowy: w odległości nie mniej niż 8,0 m od drogi wojewódzkiej oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- liczba kondygnacji: **2 kondygnacji nadziemne**, częściowe podpiwniczenie – *zgodnie z mpzp*;
- geometria dachu: dachy kalenicowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 45° - *zgodnie z mpzp*;
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym - *zgodnie z mpzp*;
- kolorystyka elewacji: projektowane ściany w technologii muru trójwarstwowego z częścią elewacyjną z cegły klinkierowej w kolorze ceglastym; elewacje budynków do zachowania z deskowaniem i licowaniem cegłą - *zgodnie z mpzp*;
- wysokość posadowienia posadzki parteru: dla projektowanej rozbudowy **0,02 m** - *zgodnie z mpzp*;

Projektowana do rozbudowy i przebudowy istniejąca część obiektu zabytkowego zostanie zachowana w zakresie: historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznych form i detali architektonicznych (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlane i historycznej kolorystyki. Elewacja szczytowa od strony zachodniej, z uwagi na obowiązujące przepisy ochrony pożarowej zostanie odbudowana w technologii muru trójwarstwowego z częścią elewacyjną z cegły klinkierowej, natomiast historyczna drewniana okładzina elewacyjna zostanie powtórzona na innej elewacji w części rozbudowywanej budynku. Dyspozycja historyczna pozostałych elewacji zostanie zachowana.

Projektowana inwestycja zakłada zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej. Istniejący budynek gospodarczo – garażowy należący do zespołu zabytkowego zostanie rozebrany, a następnie odbudowany w części podlegającej ochronie konserwatorskiej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej rozbudowy.

2.3.2 Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym

- zaopatrzenie w wodę – z sieci gminnej;
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji gminnej;
- odprowadzenie wód opadowych – do gruntu w granicach własnej działki; aby zapewnić wchłanianie wód opadowych na terenie dziedzińca wewnętrznego zaprojektowano trawniki oraz nawierzchnie z drewnianej deski tarasowej układanej na legarach, która pozwala na swobodny przepływ wód opadowych na

znajdujące się poniżej warstwy przepuszczalne z otoczków, żwiru płukanego i piasku płukanego;

Zgodnie z § 21 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2014 roku w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2014 roku, poz. 1800):

1. Wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej:

1) terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, portów, lotnisk, miast, dróg zaliczanych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich lub powiatowych klasy G, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, w ilości, jaka powstaje z opadów o natężeniu co najmniej 15 l/s na 1 ha,

2) (...) mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi, o ile nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych.

*2. Wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w ust. 1, **mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczania.***

W związku z powyższym wody z łącznie 962,5 m² nawierzchni projektowanego parkingu nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zatem **nie zachodzi konieczność ich oczyszczania przed wprowadzeniem do gruntu.**

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej przez istniejące złącze;
- zasilanie w energię ciepłą – budynek będzie zasilany w ciepło piecem na olej opałowy;
- gospodarka odpadami – do zamykanych kontenerów na śmieci na projektowanym utwardzonym placu; wywóz śmieci na wysypisko odpadów przez koncesjonowaną firmę;

2.3.3 Układ komunikacyjny

- dojazd do działki istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej dz. nr 523 – bez zmian;
- na terenie działki zaprojektowano 23 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie planowanego parkingu (w tym 1 mp / każde mieszkanie komunalne) 3 miejsca postojowe w odbudowywanym budynku gospodarczo – garażowym – razem 26 miejsc postojowych;

- dojazdy należy wykonać z kostki betonowej gr. 8 cm na podbudowie z podsypki cem. - piaskowej; miejsca postojowe projektuje się wykonać z betonowych płyt ażurowych typu MEBA;

2.3.4 Sieci uzbrojenia terenu

- **przyłącze wodociągowe** – projektowane wg odrębnego opracowania;
- **przyłącze energetyczne** - projektowane wg odrębnego opracowania;
- **przyłącza kanalizacji sanitarnej** – istniejące oraz projektowane wg odrębnego opracowania;

2.3.5 Ukształtowanie terenu i zieleni

- projekt przewiduje wykonanie niewielkich prac niwelacyjnych, które pozwolą ukształtować teren wokół budynku zgodnie z przyjętymi rzędnymi terenu na rys. nr A-1;
- projektuje się niewielkie skarpy wzdłuż granicy zachodniej, na wysokości istniejącego budynku na działce sąsiedniej, wzdłuż wschodniej części projektowanego parkingu oraz od strony elewacji północno – wschodniej segmentu administracyjnego;
- na terenie działki przewiduje się wprowadzenie zieleni niskiej urządzonej oraz zieleni w formie grup drzew i krzewów - szczegółowe rozwiązanie terenów zielonych zostaną zagospodarowane wg odrębnego projektu wykonawczego zieleni;

2.4 Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu

Uwaga: do bilansu powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu przyjęto tylko działkę nr 1059, należącą do inwestora.

Inwestycja nie zmienia zagospodarowania terenu działki nr 539/2. Działka znajduje się w zakresie opracowania, ponieważ część budynku usług komunalnych, objętego decyzją o pozwoleniu na budowę jest zlokalizowana na jej terenie. Inwestycja w części zlokalizowanej na terenie działki nr 539/2 będzie realizowana za zgodą właściciela działki, a jej zakres ograniczy się do obrysu istniejącego budynku.

Bilans terenu dla działki nr 1059:

- pow. zabudowy	1.147,16 m²
- intensywność zabudowy	0,48
- pow. zieleni	2.207,20 m²
- pow. utwardzona	1.245,64 m²
powierzchnia działki	4.600,00 m²

pow. zabudowy: $1.147,16 / 4.600,00 = 25\% < 60\%$ - zgodnie z mpzp

pow. biologicznie czynna: $2.207,20 / 4.600,00 = 48\% > 20\%$ - zgodnie z mpzp

intensywność: $2.216,32 / 4.600,00 = 0,48 (0,05 - 0,8)$ - zgodnie z mpzp

2.5 Strefy ochronne, zalecenia konserwatora zabytków

- teren inwestycji zlokalizowany w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- budynek mieszkalny oznaczony w miejscowym planie jako obiekt zabytkowy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie konserwatorskiej;
- dla budynku chronionego projekt zakłada zachowanie historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznych form i detali architektonicznych (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki;
- inwestycja zakłada zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- obszar inwestycji znajduje się na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego; inwestycja jest zgodna z zapisami Uchwały Nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego; projektowany obiekt jest zlokalizowany na obszarze zwartym wsi i ma charakter istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Rynna Raduńska; planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na obszar chroniony - inwestycja nie spowoduje utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk gatunków, dla których ochrony wyznaczono ww. obszar. Planowane zamierzenie nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, stanowiących przedmiot ochrony w granicach obszaru;
- projektowane zagospodarowanie nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z infrastruktury technicznej;
- istniejący budynek z uwagi na małą wysokość nie powoduje szczególnego zacienienia otoczenia, przez co nie pozbawia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach sąsiednich;
- zmiana sposobu użytkowania obiektu z projektowanym jego wyposażeniem i przeznaczeniem funkcjonalnym, nie wprowadzi szczególnej emisji hałasów i wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania;
- inwestycja nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, nie narusza

warunków wodnych ani geologicznych inwestowanego terenu. Wody opadowe zgodnie z zapisami miejscowego planu zostaną odprowadzane powierzchniowo w granicach terenu inwestycji;

2.6 Wpływ eksploatacji górniczej na teren

- nie dotyczy

2.7 Istniejące i przewidywane zagrożenia

- nie dotyczy

2.8 Analiza obszaru oddziaływania obiektu

Analizę wykonuje się na podstawie niżej wymienionych rozporządzeń:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane;

2. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie;

3. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 2 sierpnia 1996 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane nie będące budynkami, służące obronności państwa i ich usytuowanie;

4. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie;

5. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie;

6. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 31 sierpnia 1998 roku w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dla lotnisk cywilnych;

7. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie;

8. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

9. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie;

10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

11. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 października 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie;

12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 roku w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących autostrad płatnych;

13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

14. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych,

rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;

15. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie;

16. Ustawa z dnia 31 stycznia 1956 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

17. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

18. Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych;

19. Ustawa z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

20. Ustawa z dnia 29 listopada 2000 roku – Prawo atomowe;

21. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska;

22. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2013 roku w sprawie składowisk odpadów, wydane na podstawie art. 124 ust.6 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach;

23. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku – Prawo wodne;

24. Ustawa z dnia 3 lipca 2002 roku – Prawo lotnicze;

25. Ustawa z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym.

W przypadku wnioskowanej inwestycji zasadnym było przeanalizowanie zgodności z przepisami wymienionymi w punktach: 1, 13, 21, 23, bowiem pozostałe przepisy nie dotyczą wnioskowanej inwestycji.

Analiza poniższych ustaw i rozporządzeń wykazała, że:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane - nie zostały naruszone przepisy art. 3 pkt 20 i art. 28 ust. 2;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – budynek zlokalizowany w odległości nie mniejszej niż 6,7 m od budynku zlokalizowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną nr 539/2; budynek zlokalizowany w odległości 3,35 m od granicy z działką nr 541/3 ścianą p.poż bez otworów okiennych i drzwiowych skierowaną w stronę tej granicy;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska - inwestycja nie narusza przepisów tej ustawy;
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku – Prawo wodne - inwestycja nie narusza przepisów tej ustawy, teren inwestycji nie leży w obszarze zagrożonym powodzią.

Z powyższej analizy wynika, iż zakres oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje działki nr 1059, 539/2, 541/3.