

C Z Ę Ś Ć O P I S O W A
do projektowanego zagospodarowania terenu
(działka nr ewid. 205/10 obręb Piecki, gm. Piecki)

1. INWESTOR:

Gmina Piecki
11-710 Piecki, ul. Zwycięstwa 34

2. PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Zlecenie inwestora - umowa.
- Uzgodnienia z inwestorem oraz wizja lokalna w terenie (uwagi inwestora).
- Obowiązujące przepisy i normy w wymaganym zakresie.
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500.
- Obowiązująca decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana przez Wójta Gminy Piecki

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania działki nr ewid. 205/10 w Pieckach. Na przedmiotowej działce zabudowanej obiektami gminnymi projektuje się rozbudowę budynku Środowiskowego Domu Samopomocy w Pieckach przy ul. Zwycięstwa Nr 20. Nie przewiduje się etapowania inwestycji. Pod projektowaną rozbudowę przeznaczona jest część terenu przyległego do budynku od jego południowej strony (teren zielony – zieleń wysoka i niska).

4. STAN ISTNIEJĄCY:

Działka nr ewid. 205/10 położona jest na terenie miejscowości Piecki. Nieruchomość ta jest zabudowana użytkowanymi budynkami gminnymi (w tym budynkiem zaplecza gospodarczego) i sąsiaduje z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, usługowymi i gospodarczymi. W końcu roku 2012 adaptowano i przebudowano pomieszczenia byłego ośrodka zdrowia w poziomie parteru budynku Nr 20 dla potrzeb środowiskowego domu samopomocy.

Powierzchnia działki 205/10, obręb Piecki: 2759 m²

Obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywa się istniejącym zjazdem z ulicy Zwycięstwa (droga krajowa) od strony zachodniej. Do obsługi pomieszczeń Środowiskowego Domu Samopomocy w Pieckach, usytuowanych w poziomie parteru budynku Nr 20, służy odrębne wejście główne od strony zachodniej budynku (z przysięcienną platformą dla osób niepełnosprawnych).

Piętro budynku zamieszkałe jest przez najemców lokali gminnych. Dojście do w/w mieszkań i piwnicy zapewnia odrębna klatka schodowa z wejściem od zaplecza budynku (strona wschodnia).

Dla budynku zapewniony jest dojazd utwardzoną drogą wewnętrzną, dojście chodnikiem (polbruk, asfalt) oraz miejsca parkingowe (nawierzchnia asfaltowa).

Poziom posadowienia budynku:

poziom 0.00 (parter): 146,40 m n.p.m.

Opis pomieszczeń istniejących Środowiskowego Domu Samopomocy w Pieckach.

Pomieszczenia o łącznej pow. 170,9m² (wg projektu przebudowy): wiatrołap, sala ogólna, sala komputerowo-muzyczna, sale wielofunkcyjne, szatnia, pracownia gospodarstwa domowego, holl, pomieszczenia WC, łazienka+WC dla osób niepełnosprawnych, pomieszczenie gospodarcze, pokój poradnictwa indywidualnego oraz jadalnia z aneksem kuchennym.

Budynek ŚDS w Pieckach podłączony jest do wodociągu gminnego, gminnej kanalizacji sanitarnej, posiada kotłownię lokalną (paliwo stałe) oraz doziemne przyłącze energetyczne i telekomunikacyjne. W strefie planowanej rozbudowy

budynku przebiegają trasy kabli elektroenergetycznych i odcinki wodociągu gminnego.

5. STAN PROJEKTOWANY:

Projektuje się rozbudowę budynku Nr 20 o część parterową (podpiwniczoną w całości), połączoną funkcjonalnie (po przebudowie) z pomieszczeniami ŚDS w Pieckach. Dobudowa o formie architektonicznej nawiązującej do budynku zasadniczego, z możliwością nadbudowy piętra użytkowego – zabudowa tradycyjna, przedłużenie istniejącego budynku. Forma architektoniczna dobudowy spełnia wymagania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w zamierzenia wydanej przez Wójta Gminy Piecki.

Rozbudowę lokalizuje się w południowej części działki na terenie, który wyznaczony został liniami rozgraniczającymi zawartymi w w/w decyzji, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Teren posiada minimalny spadek i wymaga niewielkich robót niwelacyjnych.

Projektuje się lokalizację rozbudowy budynku w kierunku południowym w odległości 4,0m od granicy zachodniej działki (działka sąsiednia nr ewid. 205/9) i w odległości 8,5m od granicy południowej działki (droga gminna - działka nr ewid. 1170).

Rozbudowa wymaga likwidacji piwnicznych otworów okiennych usytuowanych w ścianie szczytowej budynku istniejącego oraz koliduje z zielenią wysoką i niską. Niezbędna jest wycinka drzew owocowych, przesadzenie odcinka żywopłotu oraz wycinka dwóch drzew iglastych o obwodzie ok.78cm i ok.100cm (wymagana decyzja właściwego organu na wycinkę).

Powierzchnia biologicznie czynna terenu działki po wykonaniu rozbudowy ulegnie zmniejszeniu o 214 m².

Przed wykonaniem wykopu pod rozbudowę należy usunąć warstwę ziemi urodzajnej (humus), którą należy wykorzystać do zagospodarowania i odtworzenia terenów zielonych w strefie inwestycji.

Obsługa komunikacyjna działki – istniejącym zjazdem z ulicy Zwycięstwa (droga krajowa Nr 59) od strony zachodniej, poprzez działkę nr ewid. 643/37.

Do budynku zapewniony jest dojazd utwardzoną drogą wewnętrzną, dojście chodnikiem (polbruk, asfalt). Projektuje się dodatkowe dojście na zaplecze projektowanej dobudowy od strony południowej o nawierzchni z kostki betonowej „polbruk”, odpowiednio wyprofilowanej w sposób pozwalający właściwie i skutecznie odprowadzić wody opadowe w obrębie działki inwestora. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

Dojazd wewnętrzny na zaplecze budynku istniejącym ciągiem komunikacyjnym. Miejsca postojowe – istniejące, o nawierzchni asfaltowej, usytuowane od frontu budynku na działce sąsiedniej (nr ewid. 643/37), stanowiącej własność gminy.

Otoczenie budynku docelowe – zieleń trawnikowa uzupełniona zielenią osłonową i ozdobną.

Nie projektuje się dodatkowego ogrodzenia terenu. W przypadku konieczności dokonania wygrodzień, ogrodzenie zaleca się wykonać z siatki na słupkach stalowych w sposób przyjazny dla środowiska przyrodniczego i w proporcjach nie zakłócających krajobrazu. Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń murowanych pełnych, betonowych oraz prefabrykowanych żelbetowych.

Zasobniki na odpadki stałe (pojemniki z zamykanymi otworami wrzutowymi) istniejące, wykorzystywane dla potrzeb budynku funkcjonującego. Segregacja odpadów wg grup asortymentowych wywożonych przez przedsiębiorstwo specjalistyczne

Zaopatrzenie w wodę - woda na potrzeby gospodarczo-bytowe istniejącym przyłączem z istniejącego wodociągu gminnego, w uzgodnieniu z ZGKiM Spółka z o.o. w

Pieckach (konieczność przebudowania i demontażu odcinka przyłącza wodociągowego i włączenia do instalacji istniejącej w budynku).

Odprowadzenie ścieków sanitarnych - odprowadzane istniejącym przyłączem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w uzgodnieniu z zarządcą sieci (konieczność włączenia pomieszczeń rozbudowy do instalacji istniejącej w budynku).

Ogrzewanie pomieszczeń - w systemie indywidualnym z wykorzystaniem kotłowni istniejącej; c.w.u. z podgrzewaczy elektrycznych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącego przyłącza bez konieczności zmiany warunków przyłączenia; włączenie do instalacji wlv istniejącej w budynku.

Odprowadzenie wód opadowych - na teren działki; nie należy dokonywać zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz unikać takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

Odprowadzenie wody dachowej - w systemie rynnowym, powierzchniowo do gruntu w granicach własnej nieruchomości.

6. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.

Przedsięwzięcie inwestycyjne nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Teren planowanej inwestycji leży na:

- obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” (PLB 280008), do których to obszarów mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12.01.2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków
- Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego-Zachód, do których mają zastosowanie: przepisy ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody; rozporządzenia Nr 158 Wojewody Warm.-Maz. z dnia 19 grudnia 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego-Zachód.

7. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Brak ustaleń form ochrony dla terenu inwestycji.

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

8. DANE OGÓLNE.

Rzędna terenu inwestycji (średnia dla rozbudowy) 145,16 m n.p.m.

Dane dotyczące zagospodarowania działki:

powierzchnia działki	2759 m ²
projektowana powierzchnia rozbudowy budynku	133,49 m ²
projektowana powierzchnia utwardzona (chodnik, podest wejściowy, opaska przy budynku) - nawierzchnia z kostki polbruk	79,8 m ²
powierzchnia terenu biologicznie czynnego (po rozbudowie)	31 %

Poziomy posadowienia:

poziom 0.00 budynku istniejącego:	146,40 m n.p.m.
poziom 0.00 projektowanej rozbudowy:	146,40 m n.p.m.
poziom posadowienia fundamentów (względem poziomu 0.00):	-3,30 m

Rozbudowa budynku ŚDS

(dobudowa parterowa, z możliwością nadbudowy I piętra, podpiwniczona w całości):

powierzchnia zabudowy	133,49 m ²
powierzchnia użytkowa	90,1 m ²
kubatura	903 m ³

wysokość zabudowy

(wysokość mierzona od poziomu terenu

wokół budynku do najwyższego punktu dachu)

5,24 m

kąt nachylenia połaci dachowych

3°

mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr B1/20/90
WM-0136, BO/0237/06

mgr inż. arch. Andrzej Wutkiewicz
upr. z 6.5 ust. 1 pkt 1 w zwid. 1/14

INŻYNIER BUDOWNICTWA

Włodzisław Włodzisławski
Up. bud. Nr 73/91/OL
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 2, § 7 i 8 i 13 ust. 1 pkt 2