

1. Podstawa opracowania.

- umowa z Inwestorem,
- mapa do celów projektowych,
- przeprowadzona wizja lokalna,
- obowiązujące akty i normy prawne oraz normatywy,
- decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest zagospodarowanie fragmentu działki nr 645, 647 i 644/7 obręb 0024 Lubniewice dotyczące przebudowy funkcjonującego gimnazjum w celu zmiany sposobu użytkowania na przedszkole 4-oddziałowe oraz budowę klatki schodowej w celu stworzenia oddzielnej komunikacji na kondygnację znajdującą się nad projektowanym przedszkolem. Ponadto zakres inwestycji obejmuje również utworzenie dodatkowych wejść do budynku, wykonanie utwardzeń oraz wykonanie dojazdu pożarowego do budynku.

3. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Teren przeznaczony pod inwestycję zlokalizowany jest w miejscowości Lubniewice przy Os. Słowiańskim 4 i stanowi Zespół Szkół Samorządowych w Lubniewicach.

Teren opracowania stanowi część działek nr 645, 647 i 644/7 obręb 0024 Lubniewice, na którym znajdują się budynki oświaty i kultury - Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka w Lubniewicach, Szkolne Schronisko Młodzieżowe w Lubniewicach, a także obiekty sportowe – hala sportowa, boisko wielofunkcyjne wraz z bieżnią, rzutnią pchnięcia kulą i skocznią do skoku w dal.

Ukształtowanie terenu zróżnicowane – od strony północnej i wschodniej działki nr 644/7 występuje skarpa. Teren opracowania z występującą zielenią niską, średniowysoką oraz wysoką.

Dostęp na działkę poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej – ul. Piastowska (działka nr 648).

Kompleks szkolny ogrodzony, z ciągami komunikacyjnymi oraz terenem utwardzonym o nawierzchni z kostki betonowej.

W granicach działki Inwestora zlokalizowana jest następująca infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć energetyczna, sieć gazowa.

4. Projektowane zagospodarowanie działki.

Inwestor zamierza zrealizować inwestycję polegającą na przebudowie budynku gimnazjum wraz ze zmianą sposobu użytkowania polegającą na utworzeniu przedszkola na poziomie parteru budynku oraz budową niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym drogi pożarowej.

Roboty budowlane polegające na przebudowie będą zawierać się w obrysie istniejącego budynku, nie zwiększają wskaźnika powierzchni zabudowy terenu, nie zmieniają formy/bryły architektonicznej obiektu.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się wybudowanie drogi pożarowej prowadzącej od ulicy Piastowskiej do placu przed budynkiem przeznaczonym do przebudowy. Ponadto projekt zakłada uzupełnienie ciągów komunikacyjnych prowadzących do nowoprojektowanych wejść do budynku.

Nie projektuje się nowych przyłączy. W obiekcie zostaną wykorzystane istniejące instalacje, które zostaną przystosowane do nowej funkcji. Na terenie działki nr 645 i 647 projektuje się oświetlenie zewnętrzne wzdłuż projektowanej drogi pożarowej.

Istniejąca zieleni pozostaje bez zmian.

5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej.

RODZAJ POWIERZCHNI	POWIERZCHNIA
Powierzchnia projektowanej drogi pożarowej	245 m ²
Projektowane powierzchnie utwardzone	35 m ²

6. Dane informujące, czy działka lub teren, na którym projektowany jest obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym znajduje się w granicach układu urbanistycznego miasta Lubniewice, który został ujęty w gminnej ewidencji zabytków Miasta i Gminy Lubniewice, przyjętej Zarządzeniem Nr 99/2013 Burmistrza Lubniewic z dnia 15 marca 2013 r., a dalej zmienionej zarządzeniem Nr 30/W/2015 Burmistrza Lubniewic z dnia 26 października 2015 r. oraz Nr 160/2017 Burmistrza Lubniewic z dnia 14 marca 2017 r.,

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Lubniewic oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

Przedmiotowe działki nie posiadają ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – na przedmiotową inwestycję wydana została decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Obiekt zaprojektowano zgodnie z jej wytycznymi.

7. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego.

Na terenie przeznaczonym pod inwestycję brak jest oddziaływania wywołanego eksploatacją wyrobisk górniczych.

8. 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 zgodnym z przepisami odrębnymi – charakterystyka ekologiczna.

W efekcie założenia programu użytkowego budynku zanieczyszczenia pyłowe, płynne i zapachowe nie wystąpią.

Usuwanie odpadów stałych tzn. socjalnych odbywać się będzie przez wywożenie, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Odpady gromadzone będą w odpowiednich pojemnikach opróżnianych przez koncesjonowany zakład oczyszczania.

Dla założonego programu nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu. Nie powstaną wibracje, promieniowanie ani pole elektromagnetyczne lub inne zakłócenia.

Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę wody powierzchniowe i podziemne oraz sąsiadujące budynki.

W projekcie zachowano niezbędne odległości do istniejących obiektów.

Usytuowanie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów budowlanych zgodnie z przedstawioną dokumentacją nie spowoduje zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tych obiektu lub obniżenia ich przydatności do użytkowania.

Z uwagi na powyższe projektowana inwestycja nie wywiera wpływu na środowisko naturalne oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Teren inwestycji nie wchodzi w obszar objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

9. Sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

Budynek został przystosowany dla osób niepełnosprawnych. Ze względu na brak możliwości wykonania podjazdu dla osób niepełnosprawnych - wysoki poziom parteru, duże zróżnicowanie terenu oraz brak miejsca, zdecydowano się na zastosowanie akumulatorowego schodolazu, który w razie potrzeby będzie obsługiwany przez pracownika przedszkola. Schodolaz będzie umieszczony w przedsiönku holu i gotowy w razie konieczności do transportu wózka inwalidzkiego na poziom parteru. Schodolaz będzie również wykorzystywany w razie potrzeby do transportu wózka na 1 piętro.

10. Analiza racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii

Na etapie projektu budowlanego przeprowadzono analizę możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowym, odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia geotermalna, energia promieniowania słonecznego, energia wiatru, a także możliwość zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepłej oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania.

Z analizy tej wynika, że na tym terenie nie można zastosować energii wiatru. Nie ma także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepłej oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania. Możliwe jest jedynie wprowadzanie zastosowania paneli słonecznych jako dodatkowego źródła zasilania dla podgrzewania wody, jednak w realizacji tego budynku jest to rozwiązanie kłopotliwe i nieuzasadnione.

11. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

Konstrukcja zaprojektowanego budynku nie powoduje szczególnych zagrożeń pod warunkiem przestrzegania przepisów BHP określonych prawnie na takiej budowie.

Pozyskana w trakcie wykopów ilość ziemi zostanie w części wykorzystana do makroniwelacji terenu działki. Woda deszczowa zostanie rozprowadzona po terenie działki Inwestora. Prace ziemne nie spowodują zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Przewiduje się wywóz nadwyżki mas ziemnych poza granicę działki Inwestora.

12. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.) oraz §13a Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.) w wyniku przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej poniżej przedstawiono wymaganą informację w zakresie obszaru oddziaływania obiektu.

12.1 Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 3 ustawy Prawo Budowlane przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. W odniesieniu do przepisów odrębnych, w tym w szczególności:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) - mającej związek z zagospodarowaniem, w tym zabudową terenu, nie stwierdza się wykluczeń lub częściowych wykluczeń możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych, dla terenów niezabudowanych;
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.) - art. 5 ust. 1 – projektowany obiekt nie wprowadza ograniczeń dla pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 2015, poz. 1422 ze zm.):
 - §13 ust.1, §60 oraz §40 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich z uwagi na zapewnienie właściwego oświetlenia i nasłonecznienia. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
 - §18, 19 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
 - § 23 ust. 1 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
 - § 40 – W zakresie zabudowy sąsiednich działek, projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń dotyczących lokalizacji budynku wielofunkcyjnej sali wiejskiej;
 - § 271, § 272 i § 273 - w odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich, z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków bezpieczeństwa pożarowego;
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187) – inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń dotyczących zabudowy w otoczeniu zabytków.

12.2 Zasięg obszaru oddziaływania obiektu.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się jednoznacznie, że obszar oddziaływania obiektu zamyka się w granicach części działek nr 645, 647 i 644/7, które tworzą zespół szkolny i nie wpłynie w sposób negatywny na otaczający go teren.

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Giedrowicz
nr upr. 51/94/Gw.