

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.0 Zakres zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem inwestycji jest to budowa budynku produkcyjnego z zapleczem socjalnym na działce nr 31/11, obr. ewidencyjny nr 007 w Koszalinie przy ul. Mieszka I 49. Hala przeznaczona będzie do produkcji kosmetyków – rozlewnia gotowego produktu z pakowaniem.

2.0 Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacje o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.

Na przedmiotowej działce posadowiony jest istniejący budynek magazynowy z zapleczem biurowym z miejscami postojowymi w ilości 9 sztuk.

Uzbrojenie techniczne terenu stanowi:

- sieć wodociągowa – zlokalizowana na terenie przedmiotowej działki,
- sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej – zlokalizowana na terenie przedmiotowej działki,
- sieć gazowa – zlokalizowana na terenie przedmiotowej działki,
- sieć elektryczna – zlokalizowana na terenie przedmiotowej działki,

Przedmiotowa działka bez zieleni wysokiej, o niewielkim spadku w kierunku wschodnim. Istniejące dwa zjazdy na teren działki od strony północnej z ul. Mieszka I 49 (dz. nr 30/3).

Przewiduję się rozbiórkę wiaty śmietnikowej kolidującej z inwestycją.

3.0 Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym:

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

- zewnętrzne instalacje na terenie działki Inwestora: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektryczna
- dwa zjazdy z pasa drogowego, lokalizacja zjazdów uzgodniona na etapie inwestycji budynku magazynowego z ZDiT Koszalin.

b) układ komunikacyjny w obrębie terenu:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren przedmiotowej działki, ma następujące przeznaczenia:

- teren 1P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- teren 4KDD – teren drogi wewnętrznej.

Przewiduję się wykorzystanie istniejącego utwardzenia terenu i istniejących zjazdów z ul. Mieszka I 49. W celu zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych zaprojektowano dodatkowe utwardzenie terenu pod 11 miejsc postojowych w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej.

c) sposób dostępu do drogi publicznej:

Dostęp do drogi publicznej – ul. Mieszka I (dz. nr 30/3), poprzez dwa zjazdy istniejące.

4.0 Parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w tym zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

Droga pożarowa o szerokości min 4,0 m, przebiega po obwodzie projektowanego obiektu. Hydrant istniejący w odległości około 40 m od projektowanego budynku.

5.0 Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.

Przedmiotowa działka bez zieleni wysokiej, o niewielkim spadku w kierunku wschodnim. Nie projektuję się nowego ukształtowania terenu.

6.0 Zestawienie:

- a) powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym w przypadku budynków przez powierzchnię zabudowy, należy rozumieć powierzchnię budynku wyznaczoną przez rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi, z uwzględnieniem wykończenia powierzchni elementów zewnętrznych, pomniejszoną o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: schody, rampy i pochylnie zewnętrzne, tarasy naziemne i podparte słupami, okapy, występy dachowe, daszki, oświetlenie zewnętrzne, markizy oraz balkony; z zastrzeżeniem, że do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu,

6.1 Powierzchnia terenu działki 31/11	- 4788,00 m ²
6.2 Powierzchnia zabudowy	- 1800,26 m ²
(wielkość powierzchni zabudowy: 37,60% < max. 75%)	
a w tym:	
- istniejący budynek magazynowy	- 1120,39 m ²
- proj. budynek produkcyjny	- 679,87 m ²

b) powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników
- 1939,76 m² **(=40,51%)**

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna
- 1047,98 m² **(=21,89% > min. 10%)**

d) powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących.

Spełnienie wymogów MPZP :

Wymogi uchwały nr LII/610/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hipolita Cegielskiego, Mieszka I-go i Strefowej w Koszalinie o nazwie terenu 1P

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1P” o powierzchni 3,9855 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny

2. Zasady zagospodarowania działki i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 75% powierzchni działki budowlanej

c) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie przekraczająca 25 m, dopuszcza się kondygnacje podziemne –
projektowana wysokość budynku – 9,74 m mierzona od poziomu terenu

d) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 30%, dopuszcza się dachy kolebkowe - **projektuje się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 3%**

e) dopuszcza się inny spadek połaci dachowych, niż określony w lit. d, dla dominant i akcentów architektonicznych, obiektów lub ich części o przykryciach przeszklonych, świetlików dachowych, naświetli

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -2,20

obliczenia wskaźnika intensywności zabudowy

$1120,39+231,93+679,87+161,84 = 2194,03:4788 = 0,46$

g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%

powierzchni działki budowlanej – **projektowana 20%;**

h) kolorystyka budynków z zastosowaniem kolorów zimnych: bieli, szarości, niebieskiego z dopuszczeniem kolorystyki firmowej - **zachowano**

3. zasady dotyczące obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych:

a) dojazd do nieruchomości z projektowanej drogi oznaczonej symbolem 4KDD oraz z drogi dojazdowej sąsiadującej z terenem elementarnym

b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z §9 pkt 1, to jest 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej-

powierzchnia użytkowa – 1976,73 m² – 20 miejsc postojowych

4. zasady dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10

5. zasady i warunki scalania i podziału na działki budowlane:

a) podział na działki budowlane zgodnie z liniami podziału wskazanymi na rysunku planu

b) dopuszcza się inny podział niż wskazany na rysunku planu przy czym powierzchnia wydzielanej działki musi wynosić min 0,2 ha

c) szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy Mieszka – I ego i Hipolita Cegielskiego minimum 35,0 m

7.0 Informacje o zakazach, ograniczeniach i uwarunkowaniach dotyczących zamierzenia budowlanego oraz terenu, na którym zamierzenie jest projektowane, wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności informacje o:

a) występujących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia,

Zaprojektowane obiekty, nie stanowią zagrożenia dla środowiska.

Zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć, mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

b) wpływie eksploatacji górniczej – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,

Nie dotyczy.

c) wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków oraz lokalizacji zamierzenia na obszarze objętym ochroną konserwatorską,

Nie dotyczy.

d) rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo w przypadku jego braku z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

Nie dotyczy.

e) granicach terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej.

Nie dotyczy.

8.0 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 20120 r. poz. 1333 z póź. zm.) art. 28, ust. 2 obszar oddziaływania obiektu – jest to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. W związku z realizacją inwestycji na terenie działki inwestora obszar oddziaływania obiektu obejmują tylko dz. nr 31/11, zlokalizowaną w Koszalinie przy ul. Mieszka I 49, obręb ewid. nr 007

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690)

W projekcie uwzględniono przepisy odrębne oraz zawarte w §12, 13, 60 i 271-273 ww. rozporządzenia w następujący sposób:

§ 12 – projektowany budynek zlokalizowany został od strony północnej przy istniejącym budynku magazynowym poza nieprzekraczalną linią zabudowy. Od strony wschodniej w odległości 21,43 m od granicy nr 31/12 oraz 7,94 m natomiast od granicy działki nr 31/8 od strony zachodniej w odległości 8,03 m.

§ 13 – warunek jest spełniony. Projektowany budynek nie będzie wprowadzał ograniczeń dla zabudowy działek sąsiednich, gdyż wysokość w kalenicy wynosi 9,57 m (wysokość mierzona od poziomu terenu) w pobliżu brak zabudowy istniejącej

§ 31.4 i 36 – odległość pokryw i wylotów wentylacyjnych ze zbiorników bezodpływowych – nie dotyczy

§ 60 – wymagany czas nasłonecznienia dla zabudowy mieszkalnej – nie dotyczy

§ 271- warunek został spełniony gdyż w pobliżu brak zabudowy istniejącej

§ 272 – warunek został spełniony, odległość od sąsiedniej działki budowlanej wynosi minimalnie 7,94 m co stanowi więcej niż połowę odległości określonej w § 271

§ 273 – nie dotyczy ponieważ nie projektują się zbiorników na olej opałowy

Opracowała:
mgr inż. arch. Agnieszka Marciniak

arch. AGNIESZKA MARCINIAK
UPR. BUD. DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI
NR 27 I ZPD
ZNAJ
580