

## PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO MOPS W ŁEBIE

84-360 Łeba ul. Kościuszki 90, działka: 426/3 obręb 1

Kategoria obiektu budowlanego: Kategoria XII - budynki administracji publicznej

INWESTOR: Gmina Miejska Łeba  
ul. Kościuszki 90  
84-360 Łeba

### PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKTANT: SZPILEWICZ  
ARCHITEKCI  
  
Al. Wolności 44/2  
84-300 Łębork  
www.szpilewicz.pl  
biuro@szpilewicz.pl  
tel. 609 397 509

#### ZESPÓŁ PROJEKTOWY

BRANŻA	PROJEKTANT	SPRAWDZAJĄCY
ARCHITEKTONICZNA	mgr inż. arch. Maciej Szpilewicz  uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 460/POOKK/2011	mgr inż. arch. Jagoda Gorloff  uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń upr. 65/POOKK/IV/2015

1. CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU \_\_\_\_
2. CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU \_\_\_\_

## **1 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1.1 Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa oraz rozbudowa budynku MOPS w Łebie. Przedsięwzięcie ma na celu usprawnienie funkcjonowania obiektu, oraz uzupełnienie go o brakujące pomieszczenia pomocnicze (archiwum, mieszkanie kryzysowe, łazienki ogólnodostępne).

### **1.2 Wyszczególnienie robót budowlanych wchodzących w zakres opracowania**

- Rozbudowa budynku o skrzydło dwukondygnacyjne
- Nadbudowa kondygnacji nad częścią istniejącą
- Budowa miejsc parkingowych

### **1.3 Podstawa opracowania**

- MPZP
- prawo budowlane tekst ujednolicony, Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie tekst ujednolicony, Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami
- rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, tekst ujednolicony Dz. U. z 2003 r. nr 169, poz. 1650 z późniejszymi zmianami
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 Nr 14 poz. 60 z późniejszymi zmianami)
- ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r.(Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U. 2010 nr 213 poz. 1397 z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719)
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124, poz. 1030)
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121, poz. 1137 z późn. zm.)

### **1.4 Istniejący stan zagospodarowania terenu i przewidywane w nim zmiany**

Opracowaniem objęto działkę nr 426/3, obr. 1. Obszar opracowania zaznaczono na mapie literami ABCDEFG.

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek MOPS i budynek gospodarczy. Teren jest częściowo utwardzony. Przez przedmiotową działkę przechodzą sieci: wodociągowa (jedna nitka jest nieczynna), energetyczna, kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji ściekowej. Działka posiada również niezbędne przyłącza wod-kan oraz energetyczne.

## 1.5 Warunki planistyczne

Na obszarze lokalizacji inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Uchwała nr XIX/171/2012 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 22.05.2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta „Łeba-ul. Kościuszki”).

### Zasady ogólne zagospodarowania terenu

§2.2 Dla zachowania ładu przestrzennego ustala się następujące zasady:

- 1) Nowa zabudowa winna posiadać charakter zabudowy o cechach regionalnych występujących na terenie śródmieścia miasta Łeba, o parametrach określonych w ustępie 6 niniejszego paragrafu,
- 2) Niezależnie od rodzaju zabudowy powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej działki,

Powierzchnia zabudowy działki 27,16%

§2.3 Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego. W zakresie krajobrazu kulturowego i ochrony środowiska ustala się:

- 4) zakaz wprowadzania do powietrza substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości stężeń tych substancji - przyjęte w projekcie rozwiązania nie spowodują wprowadzania do powietrza substancji zanieczyszczających
- 5) nakaz stosowania do ogrzewania nowo realizowanych obiektów paliwa ekologicznego ( np. gaz ziemny, energia elektryczna, gaz propan-butan, pompy ciepłe, olej opałowy, drewno, słoma) - projektowane przedsięwzięcie przewiduje wykorzystanie energii z istniejącej instalacji centralnego ogrzewania w kotłowni budynku UM w Łebie - piece gazowe
- 6) zakaz stosowania urządzeń powodujących wibracje wpływające ujemnie na zdrowie mieszkańców i obiekty budowlane - projektowane przedsięwzięcie nie będzie polegało na montażu urządzeń powodujących wibracje
- 7) zakaz wytwarzania i emitowania promieniowania niejonizującego - projektowane przedsięwzięcie nie spowoduje wytwarzania i emitowania promieniowania niejonizującego
- 8) zakaz oddziaływania uciążliwości obiektu poza granice działki - obiekt nie będzie powodował uciążliwości
- 9) zachowanie istniejących stosunków wodnych w glebie - zamierzenie nie spowoduje zmiany stosunków wodnych w glebie
- 10) zabezpieczenie istniejącej warstwy gleby przy realizacji sieci i obiektów - w trakcie realizacji robót budowlanych zostanie zabezpieczona istniejąca warstwa gleby
- 15) zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych - zamierzenie nie spowoduje wytwarzania odpadów niebezpiecznych

§2.4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej. Wyznacza się (...):

- strefę W III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obejmującej zasięg przestrzenny miasta XIXw. Oraz obszar ochronny układów przestrzennych

2) W strefie W III- ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej ustala się:

- nakaz przeprowadzenia dla wszystkich planowanych w strefie prac ziemnych archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi prowadzonych w trakcie realizacji inwestycji; zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych określi inwestorowi właściwy wojewódzki konserwator zabytków w wydanym na jego wniosek pozwoleniu,

- nakaz uzgodnienia wszystkich projektów w zakresie prowadzenia prac ziemnych obejmujących obszar wyznaczonej strefy z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3) W strefie „B” ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów ścisłej ochronie podlega:

- historyczna kompozycja urbanistyczno-architektoniczna obszaru
- zabytkowa zabudowa i związane z nią elementy zagospodarowania.

#### §2.6 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające możliwość zbliżenia obiektów budowlanych do granicy działki:

b) na działkach bez oznaczonej w rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy należy ją przyjmować zgodnie z przepisami prawa budowlanego i ustawy o drogach publicznych określających odległości budynków od granicy działki i krawężnika jezdni.

Linie zabudowy zostały określone zgodnie z przepisami prawa budowlanego i ustawy o drogach publicznych określających odległości budynków od granicy działki i krawężnika jezdni.

4) Obiekty projektowane sytuować prostopadle lub równolegle do wrysowanych linii zabudowy. W pozostałych przypadkach nieprzekraczalne linie zabudowy należy określać zgodnie z ustaleniami niniejszego ustępu 6 pkt.3) lit. b)

Linie zabudowy zostały określone zgodnie z przepisami prawa budowlanego i ustawy o drogach publicznych określających odległości budynków od granicy działki i krawężnika jezdni.

6) W elewacjach stosować kolory pastelowe o niedużym natężeniu, projekty kolorystyki elewacji winny przedstawiać projektowany budynek i sąsiednie, istniejące obiekty z jego obu stron. W obszarze zrewitalizowanej ulicy Kościuszki do pokrycia dachu stosować dachówkę ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązu. Poza tym obszarem dopuszcza się również stosowanie dachówki betonowej lub blachodachówki wyglądem zbliżonej do dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni i brązu.

Elewacje projektuje się z cegły klinkierowej w kolorze kości słoniowej oraz z drewna kompozytowego w kolorze nawiązującym do dachówki. Dach projektuje się z dachówki ceramicznej w kolorze brązowym.

8) Gabaryty budynków nowoprojektowanych i przewidzianych do rozbudowy winny posiadać następujące cechy:

- a. Wysokość zabudowy dwie lub trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe z dachem o nachyleniu od 35° do 60°, o odległości od poziomu terenu przy najniższym wejściu do kalenicy nie więcej niż 12,5m, przy czym w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie; w budynkach gospodarczych i garażowych wykonane poddasze nie musi spełniać funkcji użytkowej,

Projektowany budynek ma 2 kondygnacje naziemne, dach o nachyleniu 35°, odległość od poziomu terenu przy najniższym wejściu do kalenicy 8,31 m

- 12) Niezależnie od rodzaju zabudowy powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej działki, przy zastosowaniu minimum 30% powierzchni jako powierzchnię biologicznie czynną (...)

Powierzchnia zabudowy- 27,16%

Powierzchnia biologicznie czynna- 35,8%

- 14) Dla obiektów projektowanych miejsca parkingowe należy zabezpieczyć na własnych działkach w ilości:

- a. Dla zabudowy usługowej 1,5 stanowiska na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej
- b. W przypadku projektowania obiektów na działkach z istniejącą zabudową bilans miejsc parkingowych należy sporządzić łączny dla wszystkich obiektów na działce

Powierzchnia użytkowa projektowanego budynku wynosi 371,3m<sup>2</sup> -na przedmiotowej działce projektuje się 6 miejsc parkingowych

§2.7 Granice i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 1) Cały teren obowiązywania planu znajdują się w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego. Zmiana zagospodarowania wymaga uzgodnienia z jego dyrekcją w zakresie braku ujemnego wpływu na obszar Parku.

Projekt uzgodniono z dyrekcją Słowińskiego Parku Narodowego- uzyskano pozytywną odpowiedź.

- 2) Na terenie będącym przedmiotem planu występują grunty o zróżnicowanych wartościach parametrów geotechnicznych. Niezbędne jest w każdym przypadku poprzedzenie prac projektowych badaniami gruntu.

Wykonano badania gruntowe

#### **Ustalenia dla terenów usług administracji**

- 1) 61UA- symbol obszaru
- 2) Funkcja obszaru-funkcja podstawowa: usługi administracyjne
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego  
Ustala się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów, oraz budowy nowych obiektów budowlanych na zasadach określonych w rozdziale II „zasady ogóle zagospodarowania terenów”
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej  
Teren 61UA (...) znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” i „VIII”.

### **1.6 Projektowane zagospodarowanie terenu**

Na przedmiotowej działce projektuje się przebudowę i rozbudowę budynku MOPS. Lokalizacja rozbudowywanej części wiąże się z przełożeniem fragmentu sieci wodociągowej (na podstawie odrębnego opracowania). W związku ze zwiększeniem powierzchni użytkowej budynku projektuje się miejsca parkingowe oraz utwardzone dojścia do budynku.

#### **1.6.1 Zjazdy z drogi publicznej**

Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę drogową nr 426/4 do działki drogowej nr 54

#### 1.6.2 Dojazd i dojścia

Na działce projektuje się utwardzenia w celu zapewnienia dojazdów do budynku oraz dojazdu.

#### 1.6.3 Parametry techniczne dróg pożarowych

Obiekt nie wymaga obsługi drogą pożarową.

#### 1.6.4 Miejsca parkingowe

Na działce projektuje się 6 miejsc parkingowych w tym 1 dla osób niepełnosprawnych (wg rys. 151-C-A01-R01)

#### 1.6.5 Miejsca gromadzenia odpadów stałych

Na działce wytyczono miejsce gromadzenia odpadów stałych (wg rys. 151-C-A01-R01)

#### 1.6.6 Odwodnienie, zagospodarowanie wód opadowych

W obrębie przedmiotowej działki

#### 1.6.7 Zieleń, ogrodzenie

Na działce znajdują się pojedyncze drzewa. Nie przewiduje się zmian w istniejącej zieleni. Nie przewiduje się budowy ogrodzenia.

#### 1.6.8 Przyłącza i sieci uzbrojenia terenu

Na działce zlokalizowany jest istniejący budynek MOPS. Projektowane zamierzenie inwestycyjne bazuje na istniejących przyłączach doprowadzonych do budynku (przyłącza: wodne, kanalizacyjne, elektryczne, ciepłownicze - z kotłowni zlokalizowanej w UM Łeba).

### 1.7 Zestawienie powierzchni

1.0	Powierzchnia terenu (Pt)	1085 m <sup>2</sup>
2.0	Powierzchnia zabudowy (Pz)	295,5 m <sup>2</sup>
	Zabudowa istniejąca (budynek MOPS)	152 m <sup>2</sup>
	Zabudowa istniejąca (budynek gosp)	22 m <sup>2</sup>
	Zabudowa projektowana	121,5 m <sup>2</sup>
3.0	Powierzchnie utwardzone	384,73 m <sup>2</sup>
	Powierzchnia schodów i pochylni	17,76 m <sup>2</sup>
4.0	Powierzchnia zieleni	404,77 m <sup>2</sup>
5.0	% (Pz/Pt)	27,24 %
6.0	% Powierzchni biologicznie czynnej na działce	37,31 %

### 1.8 Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej

Przedmiotowa działka znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 1.9 Informacje o wpływie eksploatacji górniczej

Projektowany budynek nie jest położony na terenie szkód górniczych.

### 1.10 Informacje o wpływie inwestycji na środowisko

Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji



o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## 1.11 Informacje o obszarze oddziaływania obiektu

### 1.11.1 Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego

Projektowany obiekt kubaturowy będzie pełnić funkcję administracyjną. Zakres oddziaływania funkcji obiektów nie będzie wykraczać poza obszar nieruchomości.

Na podstawie § 13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dokonano analizy przesłaniania- odległość projektowanych budynków od obiektów istniejących umożliwia naturalne oświetlenie tych pomieszczeń na stały pobyt ludzi.

Dokonano analizy zacieniania projektowanego zamierzenia z uwzględnieniem §60 i §40 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie- projektowane zamierzenie nie zmieni w sposób zasadniczy istniejących standardów użytkowych obszarów w obrębie analizy.

### 1.11.2 Analiza uwarunkowań formalno-prawnych

#### 1.11.2.1 Naturalne oświetlenie- przesłanianie

Na podstawie § 13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dokonano analizy przesłaniania- odległość projektowanych budynków od obiektów istniejących umożliwia naturalne oświetlenie tych pomieszczeń na stały pobyt ludzi.

#### 1.11.2.2 Miejsca postojowe dla samochodów osobowych

Projektowane zamierzenie przewiduje lokalizację 6 miejsc postojowych na terenie działki objętej opracowaniem. Projektowane odległość wydzielonych miejsca postojowych dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w projektowanym budynku administracyjnym (pomieszczenia mieszkania kryzysowego) jest nie mniejsza niż 7m. Odległość tego miejsca od granicy działki jest nie mniejsza niż 3m ( zgodnie z §18 i §19 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

#### 1.11.2.3 Miejsca gromadzenia odpadów stałych

Na przedmiotowej inwestycji przewidziano lokalizację miejsca gromadzenia odpadów stałych. Minimalna odległość na pojemniki i kontenery na odpady stałe wynosić co najmniej 11,2 m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 7,7m od granicy z działką sąsiednią (zgodnie z §23.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

#### 1.11.2.4 Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe

Na przedmiotowej działce nie przewiduje się lokalizacji zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe.

#### 1.11.2.5 Zieleń i urządzenie rekreacyjne

Na przedmiotowej działce nie przewiduje się lokalizacji placu zabaw.

#### 1.11.2.6 Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe

W najbliższym otoczeniu przedmiotowej działki znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne dwu i trzykondygnacyjne oraz trzykondygnacyjne administracyjne. Oddalone od projektowanego budynku- od strony południowo-wschodniej w odległości: 24,9m ; od strony południowo-zachodniej : 17,5m; od

strony północno-zachodniej: 17,9m; od strony północnej: 20m; od strony południowo-zachodniej : 9,2m

Projektowana rozbudowa zlokalizowana jest przy granicy z działką drogową nr 426/9. Projektowane zamierzenie przewiduje wykorzystanie materiałów budowlanych (ściany zewnętrzne, przekrycie dachu) nierozprzestrzeniających ognia (zgodnie z §271, 272 i 273 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

**Obszar oddziaływania projektowanego obiektu wykracza swoim oddziaływaniem na działkę drogową nr 426/9.**

### **1.12 Opinia geotechniczna**

Obiekty o nieskomplikowanej konstrukcji, posadowione w prostych warunkach gruntowych, na głębokości 1,00m ppt, można zakwalifikować do pierwszej kategorii geotechnicznej (zgodnie z rozporządzeniem MTBiGM z dn. 25 kwietnia 2012r poz. 463).

### **1.13 Informacja dotycząca odstępstw od projektu**

Istotne odstępstwa od projektu budowlanego wymagają zmiany pozwolenia na budowę. Nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne, o ile nie dotyczy:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
- zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi.

### **1.14 Uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych**

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej z dnia 2 grudnia 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 2117), § 3, ust 1, projekt nie wymaga uzgodnienia

### **1.15 Zestawienie rysunków**

Treść rysunku	Nr rysunku	Skala	Nr str.
Projekt zagospodarowania terenu	151-C-00-R01	1:500	