

## **OPIS DO PROJEKTU**

### **ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

#### 1. Podstawa opracowania

- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania miasta Działdowo
- oświadczenie Inwestora o posiadanym prawie do dysponowania działką na cele budowlane;
- mapa sytuacyjno-wysokościowa;
- zlecenie Inwestora;
- wizja lokalna w terenie.

#### 2. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest projekt rozbudowy i przebudowy budynku biurowego na działce nr 184 w m. Działdowo. Objęty opracowaniem obiekt to budynek wolno stojący, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym, przekryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia głównych połaci 9°. Na układ funkcjonalny w/w budynku składają się pomieszczenia biurowe, magazynowe i pomieszczenia towarzyszące.

#### 3. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka nr ew. 184 obręb Działdowo położona jest na terenie centralnego obszaru wielofunkcyjnego. Planowana inwestycja nawiązuje do istniejącej zabudowy i stanowi kontynuację funkcji terenu. Działka jest zabudowana. Znajduje się na niej budynek podlegający opracowaniu oraz 4 budynki tymczasowe. Planowana inwestycja nie koliduje z zielenią wysoką. Stan zabudowy na działkach sąsiednich nie ogranicza zabudowy przedmiotowej działki przez Inwestora.

#### 4. Projektowane zagospodarowanie działki

- Zaprojektowano na przedmiotowej działce budowlanej rozbudowę i przebudowę budynku biurowego zgodnie z lokalizacją przedstawioną na części rysunkowej projektu zagospodarowania.
- Obsługa komunikacyjna terenu będzie się odbywała poprzez istniejący zjazd.

- Teren działki przeznaczony pod komunikację wewnętrzną, obejmujący dojazdy, dojścia, wykonany jako teren utwardzony z planowanym odprowadzeniem wód opadowych na teren własnej działki.
- Pozostała niezainwestowana część działki budowlanej pozostanie jako powierzchnia biologicznie czynna, z zielenią niską i średniowysoką.
- Przedmiotowy budynek zaprojektowano przy zachowaniu ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### 5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki oraz parametry zabudowy

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| • powierzchnia działki  | - 904,26 m <sup>2</sup>  |
| • powierzchnia biologicznie czynna  | - 35,17 m <sup>2</sup>   |
| • powierzchnia utwardzona   | - 590,45 m <sup>2</sup>  |
| • powierzchnia zabudowy rozbudowy   | - 47,86 m <sup>2</sup>   |
| • powierzchnia zabudowy   | - 278,64 m <sup>2</sup>  |
| • kubatura budynku po rozbudowie  | - 1317,77 m <sup>3</sup> |
| • wysokość budynku po rozbudowie - 8,58 m licząc od poziomu projektowanego terenu przy głównym wejściu, |                          |

#### 6. Ochrona zabytków

Działka, jak również jej otoczenie, podlegają ochronie konserwatorskiej ujętej w miejscowym planie jako strefa A- pełnej ochrony konserwatorskiej. Budynek podlegający opracowaniu nie jest objęty formą ochrony zabytków. W razie ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### 7. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi

- charakter, program użytkowy i wielkość projektowanego budynku oraz sposób jego użytkowania nie wpłynie negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne;

- dla założonego programu użytkowego, nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania, w tym jonizującego, jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia,
- projektowany budynek nie stwarza żadnych zagrożeń dla środowiska; w projekcie nie stosuje się materiałów toksycznych lub stanowiących zagrożenie dla zdrowia ludzi i środowisk
- należy zapewnić odbiór odpadów (odpady stałe i nieczystości ciekłe) z terenu zainwestowanej działki wyłącznie przez koncesjonowany zakład oczyszczania,
- wprowadzić segregację odpadów,
- zakazuje się stosowania wyrobów mogących mieć negatywne oddziaływanie na środowisko np. azbestu; materiały do wbudowania winny posiadać stosowne atesty i być dopuszczone do stosowania w budownictwie mieszkaniowym,
- zasady porządkowania gospodarki ściekowej opisane powyżej przy zachowaniu obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska /jednolity tekst Dz. U. z 2006r. Nr 129 poz.902, z późn. zm./ i ustawy o odpadach /j.t. Dz. U. z 2007r. Nr 39 poz.251, z późn. zm./
- Projektowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników w/w obiektu i jego otoczenia.
- Przy projektowaniu przedmiotowego budynku zachowano wymagania określone w art.5 ust.1 obowiązujących przepisów Prawa budowlanego.

#### 8. Eksploatacja górnicza

Nie dotyczy.

#### 9. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:

Nie dotyczy.

#### 10. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Projektowana rozbudowa budynku biurowego została zaprojektowana z zachowaniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. /jednolity tekst Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz.690, z późn. zm./. Zachowane zostały wymagane

odległości od granic działki tj. 1,5m dla rozbudowy istniejącego budynku. W części formalnej projektu załączono zgodę Burmistrza Miasta Działdowo na realizację przedsięwzięcia. Projektowany obiekt nie będzie powodował zasłaniania i zacieniania innych budynków. Projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie jest inwestycją uciążliwą dla terenów sąsiednich oraz nie wpływa negatywnie i nie ogranicza zagospodarowania sąsiednich nieruchomości. Obszar oddziaływania obiektu zamyka się zatem w granicach działki inwestora.

PROJEKTANT: