

## OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### 1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest zmiana warunków pozwolenia budowlanego nr 171/14 (AB.6740.122.2014.EK) z dnia 21.03.2014r. dla inwestycji polegającej na „**przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku dawnej wojskowej komendy uzupełnień na obiekt usługowo – administracyjny z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej w zakresie przyłączy: wody, kanalizacji sanitarnej**”. Obiekt zlokalizowany jest w Nysie przy ulicy Kazimierza Marcinkowskiego 2-4, na działkach nr ewid. 38/1, 38/2. Zmiana warunków pozwolenia następuje w zakresie **zmiany funkcji I piętra na przychodnię lekarską oraz zabudowy witryn przeszklonych oddzielających segmenty biurowe od klatek schodowych na II piętrze przedmiotowego budynku.**

Inwestycja jest zgodna z decyzją o warunkach zabudowy Nr 167/13 z dnia 14.11.2013 r. wydaną przez Burmistrza Nysy. Zmiana funkcji pomieszczeń I piętra na przychodnię lekarską wypełnia ustalenia pkt. 2 ust 1a dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu gdzie funkcję określono jako **usługową**. Pozostałe rozwiązania zawarte w projekcie podstawowym wypełniają ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i nie ulegają zmianie.

### Lokalizacja inwestycji

Dz. nr	Właściciel	Adres zam.
38/1	Gmina Nysa Użytkownik: Agencja Rozwoju Nysy, Sp. z o.o.	Kolejowa 15, 48-300 Nysa  Ogrodowa 4, 48-300 Nysa
38/2	Gmina Nysa	Kolejowa 15, 48-300 Nysa

### Kategoria obiektu

Kategoria obiektu – XVI

Współczynnik kategorii obiektu  $k=12,0$

Współczynnik wielkości obiektu  $w=2,0$

### 2. Podstawa opracowania

- Wytyczne Inwestora.
- Wytyczne Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.
- Zalecenia Starosty Nyskiego dot. ochrony konserwatorskiej obiektu.
- Postanowienie Opolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Opolu – w sprawie odstępstw od wymagań ochrony p. pożarowej.
- Akty prawne, normy.
- Decyzja Burmistrza Nysy – ustalająca warunki zabudowy Nr 167/13 z dnia 14.11.2013 r. - dot. obiektu w jego obrysie zewnętrznym.
- Zaświadczenie Burmistrza Nysy o przeznaczeniu w mpzp Śródmieścia – pozostałej działki nr ew. 38/1. Nr AU.6724.2.48.2013 z 06.05.2013 r.

### 3. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Obiekt stanowi północno-wschodnie skrzydło siedziby Urzędu Miejskiego, które zostało oddzielone dla potrzeb Wojska Polskiego. Obecnie obiekt jest użytkowany w poziomie parteru i piwnic. Działka nr 38/1 – wydzielona i przynależna do tego obiektu, stanowi działkę budowlaną w klasie użytku „B1” - o powierzchni 1350 m<sup>2</sup>. Wskaźnik zabudowy wynosi 683,80 : 1350 = 0,506 (50,5%).

Usytuowanie działki w stosunku do działek, obiektów i urzędzeń sąsiadujących:

- od strony południowo-zachodniej dz. 38/1 oraz obiekt graniczy z dz. nr 37/2 i nr 38/2 –

- własność UM;
- od strony południowo-wschodniej z dz. nr 38/2 – zjazd od strony ul. K. Marcinkowskiego na teren zaplecza UM;
  - od strony północno-wschodniej z ul. K. Marcinkowskiego tj. drogą publiczną gminną nr G106719 „O”;
  - od strony północnej z ul. Kolejową, tj. drogą publiczną gminną nr G106845 „O”.

#### 4. Projektowane zagospodarowanie działki.

##### **Obiekty budowlane**

Istniejący budynek użyteczności publicznej podlega zmianie sposobu użytkowania w obrębie I piętra i nie powoduje **żadnych zmian w zagospodarowaniu działki**.

##### **Przyłącze wodociągowe**

Wg projektu podstawowego, bez zmian w stosunku do zawartych tam rozwiązań.

##### **Hydranty zewnętrzne**

Istniejące, bez zmian /wymagana wydajność jednostkowa punktu to min 10l/s. W ciągu ul. A. Marcinkowskiego znajdują się dwa hydranty podziemne na miejskiej sieci wodociągowej w odległości 9,0 i 7,0 m od przedmiotowego budynku.

##### **Przyłącze kanalizacji sanitarnej**

Wg projektu podstawowego, bez zmian w stosunku do zawartych tam rozwiązań .

##### **Pozostałe**

Utrzymuje się trasę przyłącza kan. deszczowej, przyłącza elektroenergetycznego i teletechnicznego w stanie istniejącym.

##### **Obsługa komunikacyjna**

Dostęp do drogi publicznej gminnej – istniejący. Istniejący zjazd na zaplecze (podwórko) budynku Urzędu Miejskiego tj. dz. 38/2. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ramach miejsc publicznych istniejące przy ul. K. Marcinkowskiego – dz. nr 41/9, usytuowanie w obrębie pasa komunikacyjnego ulicy – nie wchodzi w zakres niniejszej dokumentacji.

##### **Niepełnosprawni**

W projekcie podstawowym zaprojektowano i następnie zrealizowano dwa podjazdy dla osób z dysfunkcją ruchu o długości  $2 \times L_2 = 2 \times 7,20 \text{ m} = 14,40 \text{ m}$ , z pochyleniem 6% (wysokość pochylni = 41 cm). Miejsce parkingowe dla niepełnosprawnych istniejące przy budynku, usytuowane wzdłuż krawężnika jezdni.

#### 5. Wpis do rejestru zabytków.

Budynek Nyskiego Zarządu Nieruchomości wraz z dz. nr 38/1 – położone są na terenie Śródmieścia Nysy, którego Układ Starego Miasta Nysy wpisany został do rejestru zabytków woj. opolskiego pod nr 107/54 z 28.05.1954 r.

Ponadto obiekt Urzędu Miejskiego jak i NZN – wpisany został do Gminnej Ewidencji zabytków (GEZ).

Przewidywana zmiana funkcji I piętra – nie jest sprzeczna z zaleceniami konserwatorskimi Starosty Nyskiego z dnia 10.10.2013 r. Nr AB.410.129.2013.PS.

#### 6. Wpływ eksploatacji górniczej.

Teren inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011r. Nr 163, poz.981).

Teren inwestycji nie leży na terenie szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 88d ust. 2 ustawy Prawo wodne oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## 7. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia.

Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów i ich otoczenia. Obiekty administracyjne i usług nieuciążliwych wraz z infrastrukturą nie wymagają przeprowadzenia procedury tj. raportu o oddziaływaniu na oddziaływać na środowisko.

Ścieki bytowe odprowadzenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Emisja gazów nie występuje. Budynek podłączony zostanie do sieci Nyskiej Energetyki Ciepłej.

Odpadki komunalne gromadzenie w zadaszonych i zabezpieczonych kontenerach, a następnie wywożone na gminne wysypisko odpadów przez służby komunalne. Kontenery znajdują się na terenie działki Urzędu Miejskiego.

Odpadki niebezpieczne odpadki niebezpieczne powstałe w trakcie eksploatacji obiektu – stosownie do Rozp. M.O.Ś i Z.N z 24.XII.1997 r z późniejszymi zmianami – zakwalifikowane mogą zostać do grupy 16 (odpady różne) oraz grupy 20 (odpady komunalne) m. in. detergenty, lampy fluorescencyjne, odpady opakowaniowe, chemikalia organiczne i nieorganiczne, baterie, elementy z tworzyw sztucznych.

Przechowanie odpadów odbywać się będzie w odpowiednich pojemnikach, dostosowanych przez odbierającego – umieszczonych w ogrodzonych zasiekach razem z kontenerami odpadków komunalnych.

Umowę na wywóz odpadków ze stosownymi służbami – użytkownik zawrze przed oddaniem obiektu do użytku.

Materiały budowlane - wszystkie materiały budowlane użyte do robót budowlanych – powinny posiadać certyfikaty (atesty) dopuszczające ich do zastosowania.

Oświetlenie naturalne - wszystkie pomieszczenia zaliczone do grupy pomieszczeń przeznaczonych do użytkowania w czasie dłuższym niż 2 godziny (praca stała) – otrzymują oświetlenie naturalne w wymaganej warunkami technicznymi wielkości.

Czynniki uciążliwe i szkodliwe dla zdrowia - wszystkie urządzenia powodują hałas (dźwig, centrale wentylacyjne) umieszczone zostaną poza pomieszczeniami na pobyt ludzi. W wydzielonych pomieszczeniach dla central wentylacyjnych oraz szyb dźwigu – dodatkowo izolowana zostaną akustycznie.

Pomieszczenia socjalne pracowników - przewiduje się odrębne pomieszczenia socjalne dla zatrudnionych na stałe pracowników. W skład pomieszczeń socjalnych wchodzi pokój śniadań.

Ponadto pomieszczenia sanitarne oddzielnie dla kobiet i mężczyzn, jak również osoby niepełnosprawnej – znajdować się będą na każdym piętrze w wymaganej ilości.

Parametry pomieszczeń i ich wyposażenie przyjmuje się stosownie do Rozporządzenia MPiPS z dnia 4.08.2011r.

## 8. Inne dane wynikające ze specyfikacji, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych,

Nie dotyczy.

## 9. Określenie obszaru oddziaływania inwestycji

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji został określony przez Organ (Starostę Nyskiego) wydający pozwolenie budowlane w decyzji nr 171/14 z dnia 21 marca 2014 roku gdzie ustalone zostały strony postępowania. Zmiana pozwolenia objęta niniejszy projektem nie zwiększa tego obszaru ani nie powoduje żadnych ograniczeń w użytkowaniu działek sąsiednich, które wykraczałyby poza postanowienia określone w w/w decyzji.

### Obszar oddziaływania inwestycji:

Dz. nr	Właściciel	Adres zam
38/1	Gmina Nysa	Kolejowa 15, 48-300 Nysa

	Użytkownik: Agencja Rozwoju Nysy, Sp. z o.o.	Ogrodowa 4, 48-300 Nysa
38/2	Gmina Nysa	Kolejowa 15, 48-300 Nysa
37/2	Gmina Nysa	Kolejowa 15, 48-300 Nysa
41/9	Gmina Nysa	Kolejowa 15, 48-300 Nysa

Analizie poddano oddziaływanie projektowanego obiektu kubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu, takich jak: przepisy pożarowe, sanitarne, itp. oraz oddziaływanie obiektu w zakresie bryły (formy), a w szczególności – przesłaniania i zacieniania. Analizie poddano sąsiednie działki zabudowane w obrębie zaprojektowanego obiektu (działki nr: 38/2, 37/2, 41/9).

Usytuowanie budynku odpowiada warunkom normowym wynikającym z § 12 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).

Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, § 271, gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej przy usytuowaniu w sąsiedztwie działki zabudowanej nie powoduje ograniczenia zabudowy sąsiednich działek.

Usytuowanie miejsc postojowych na działce jest zgodna z wymaganiami § 19 ust.2 pkt 1 rozporządzenia, które określa, że: „odległość wydzielonych miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 3 m - w przypadku do 4 stanowisk włącznie”.

Opracował/a	Autor architektury