



PRACOWNIA PROJEKTOWA
mgr inż. RYSZARD LALEKO

62-800 Kalisz, ul. Górnośląska 69a, tel. 0 510 285 130

PLAN SYTUACYJNY

CZEŚĆ OPISOWA

Kalisz, marzec 2023 rok

Opis do planu sytuacyjnego budynku

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest remont i przebudowa istniejącego budynku oficyny z przeznaczeniem obiektu na potrzeby Gminnej Biblioteki Publicznej (GBP) i Gminnego Ośrodka Kultury (GOK). Zatem jest to obiekt usługowy (usługi kultury i biblioteka) - kategoria obiektu IX . W projekcie ujęto jedynie budynek a otaczający go terenu – drogi i zieleń będzie objęty niezależnym opracowaniem p.n. „ Rewitalizacja dziedzińca głównego wraz z ogrodzeniem i bramą wjazdową w Żelazkowie „ Remont i zmiana sposobu użytkowania nie wykracza poza obrys budynku i dlatego w tym projekcie opracowano jedynie plan sytuacyjny ; nie opracowuje się projektu zagospodarowania terenu .

2. Istniejący stan zagospodarowania

Projektowany budynek będzie realizowany na działce należącej do Inwestora i położonej w miejscowości Żelazków pod nr 136- 138 . Jest to działka nr 442/13 w obrębie ewidencyjnym 0025 Żelazków i jednostce ewidencyjnej 300711_2 Żelazków . Właścicielem nieruchomości jest Gmina Żelazków . Na przedmiotowej działce znajdują się zabudowania zespołu pałacowo- dworskiego wraz z parkiem w części zachodniej działki i dziedzińcem głównym wraz z drogą dojazdową i kolistym rondem po stronie wschodniej .Budynek oficyny znajduje się po północnej stronie reprezentacyjnej drogi wjazdowej do zespołu i jest połączony półkolistą arkadą z głównym budynkiem dworskim .Po lewej stronie znajdował się kiedyś podobny obiekt (stajnia) , po którym pozostała jedynie półkolista arkada . Całość zespołu dworskiego objęta jest ochroną Konserwatora Zabytków - decyzja znak K1.III-680/53/68 z 15 lipca 1968 roku z zmianą z 31 lipca 2008r. (znak WD-4151/404/57R/06/2008) , która rozszerza zakres ochrony konserwatorskiej o ogrodzenie z bramą wjazdową i park krajobrazowy i z tego tytułu opracowanie to podlega niezależnemu uzgodnieniu z WUOZ w Poznaniu , Delagatura w Kaliszu .

Ponieważ nie planuje się zmian w powierzchni zabudowy istniejącego budynku a otoczenie obiektu objęte jest wyżej wspomnianym projektem rewitalizacji dziedzińca nie ma obowiązku opracowywania dla inwestycji projektu zagospodarowania terenu . Natomiast dołączono do dokumentacji mapę sytuacyjną terenu z zaznaczoną lokalizacją obiektu i istniejącym uzbrojeniem .

Zasilanie budynku w wodę , energię elektryczną i ciepło (z kotłowni sąsiedniego budynku straży pożarnej) oraz odbiór ścieków bytowych pozostaną bez zmian – z wykorzystaniem przyłączy istniejących już w okresie gdy oficyna była użytkowana jako budynek mieszkalny , wielorodzinny .

Dojścia do budynku poprzez teren dziedzińca zostaną również pokazane w niezależnym opracowaniu rewitalizacji frontowej części parku .

Działka 442/13 ma łączną powierzchnię 3,4439 ha znajdują się na niej :

1. Budynek pałacowy

(siedziba Urzędu Gminy) o pow. zabudowy 594 m²

2. budynek oficyny

(przeprojektowywany niniejszym oprac.) o pow. zabudowy 188 m²

3. pozostałe bud. gospodarcze o łącznej pow. zabudowy 135 m²

4 . drogi i chodniki o łącznej pow. ca 1852 m²

5 . zadaszona scena plenerowa o pow.ca 115 m²

6. tereny rekreacji (park krajobrazowy z stawem

i alejkami żwirowo- gruntowymi oraz dziedziniec główny) 31555 m²

Istniejące zagospodarowanie pozostanie bez zmian . Inwestor zdecydował się na remont zdewastowanego budynku oficyny , w którym znajdują się pomieszczenia GBP i GOK .

W rejonie lokalizacji znajdują się nasadzenia i jak wspomniano uprzednio cały teren założenia parkowo- pałacowego objęty jest ochroną WUOZ i dlatego rewitalizacja otoczenia budynku oficyny objęta jest niezależnym opracowaniem , które zostanie uzgodnione z Kaliską Delegaturą WUKZ w Poznaniu

Zaopatrzenie w media – na dotychczasowych warunkach z wykorzystaniem istniejących przyłączy energii elektrycznej , wody i kanalizacji sanitarnej , które są zarządzane przez gospodarza terenu czyli Gminę Żelazków . Istniejąca kotłownia c.o. w sąsiednim budynku ulegnie przebudowie (kotły węglowo – miałowe zostaną zastąpione gazowymi) i ten temat jest objęty niezależnym opracowaniem . Wody opadowe i roztopowe będą rozprowadzone po terenach biologicznie czynnych – na dotychczasowych zasadach .

Obsługa komunikacyjna działki poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej na dotychczasowych zasadach – bez żadnych zmian w geometrii układu .

Przy realizacji inwestycji nie wystąpią kolizje z sieciami podlegającymi innym podmiotom niż właściciel działki . (skrzynka e n.n. znajduje się bezpośrednio przy budynku. Trasy instalacji zalicznikowych biegną po działkach Inwestora)

Przeprojektowywana oficyna nie znajduje się w strefach ochronnych innych obiektów oraz w strefach specjalnych :

- ochrony pożarowej
- obronności kraju
- strefie szkód górniczych

ale znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej

Po zakończeniu prac obiekt nie będzie powodował uciążliwości eksploatacyjnej dla sąsiadów.

Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami i warunkami zawartymi m. innymi w :

- Ustawie o ochronie środowiska oraz warunkami korzystania z jego zasobów z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju
- Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
- Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady Europy 2009/147/WE z 30 listopada 2009 r.
- wytycznymi Delegatury Kaliskiej WUOZ w Poznaniu

Obiekt , ze względu na publiczny charakter podlega obowiązkowym uzgodnieniom w zakresie ochrony pożarowej i zgodności z przepisami sanitarno – epidemiologicznymi .

Projektowana inwestycja spełnia ustalenia Decyzji o warunkach zabudowy znak GP.6733.cp.17.2016 z dnia 26 stycznia 2017 r. wydanej przez Wójta Żelazków

- rodzaj inwestycji – zgodny (zabudowa usługowa , usługi oświaty)
- funkcja - zgodna z decyzją
- lokalizacja zgodna z załącznikiem graficznym
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - bez zmian
- szerokość elewacji frontowej - bez zmian
- geometria dachu – bez zmian
- wysokość całego budynku liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu - bez zmian
- zaopatrzenie w media z istniejących przyłączy bez zmian
- ścieki sanitarne odprowadzone bez zmian do szczelnego szamba a docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu
- całość ścieków opadowych i roztopowych zostanie rozprowadzona po terenie własnej działki i wykorzystana w całości do podlewania roślinności parkowej

- zaprojektowany obiekt spełnia wymogi ustawy z 27 kwietnia 2001 r. w zakresie ochrony środowiska oraz art.5 ustawy „Prawo budowlane „ z 7 lipca 1994 z późniejszymi zmianami a także wymogi art.1 Konwencji z dnia 13.12.2006 r. o prawach osób niepełnosprawnych
- na terenie działki istnieje 6 miejsc postojowych w pobliżu głównego budynku gminy oraz w ok. 12 miejsc w strefie przyległej do sceny plenerowej
- niniejsze opracowanie projektowe zostało poprzedzone dokumentacją konserwatorską oraz programem konserwatorskim opracowanym przez Konserwatora Dziej Sztuki M. Kawczyńskiego , które uzyskało akceptację WUOZ w Poznaniu , Delegatura w Kaliszu
- projekt zawierający rozwiązania rewitalizacji i uwzględniający zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania oficyny (budynek mieszkalny wielorodzinny , ostatnio pustostan) na pomieszczenia GBP i GOK został uzgodniony z WUOZ w Poznaniu , Delegatura w Kaliszu oraz z Wojewódzką Komendą Straży Pożarnej w Poznaniu w zakresie odstępstw od przepisów pożarowych .
- w trakcie prowadzenia prac remontowych prowadzony będzie nadzór archeologiczny

Budynek , po przeprowadzonym remoncie będzie mieścić pomieszczenia Gminnego Ośrodka Kultury i Gminnej Biblioteki Publicznej . Działalność ta nie powoduje uciążliwości dla środowiska nie mniej jednak obiekt uzgodniono w zakresie sanitarno – epidemiologicznym i ochrony pożarowej . W sąsiedztwie brak jest obiektów posiadających strefy ochronne w obszarze, który obejmowałby teren przedsięwzięcia .

W projektowanym budynku nie przewiduje się zastosowanie urządzeń mogących negatywnie wpływać na środowisko ; wszystkie media zasilane są z zewnątrz

- woda z gminnej sieci wodociągowej
- energia z sieci Energi Kalisz
- c.o. i c.w. z kotłowni w sąsiednim budynku
- ścieki bytowe do szczelnego szamba a docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej
- ścieki deszczowe będą rozprowadzone po terenie własnej działki

Odpady komunalne będą segregowane i odbierane przez służby komunalne gminy .

Jak stwierdzono już wyżej w opisie kwestie ewentualnych kolizji z urządzeniami melioracyjnymi, wycinki nasadzeń, ochrony siedlisk i stanowisk lęgowych zwierząt podlegających ochronie a także rozwiązania dróg ,

chodników , klombu frontowego i elementów małej architektury będzie rozstrzygnięta w niezależnym opracowaniu p.n. „ Rewitalizacja dziedzińca głównego wraz z ogrodzeniem i bramą wjazdową „ . Ponieważ lokalizacja obiektu , jego wielkość oraz ukształtowanie terenu w najbliższym sąsiedztwie nie ulegają zmianie dlatego zachowany zostanie stan istniejący w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi – dotychczas nie występowały zjawiska zalewania i podtapiania terenów sąsiednich i sytuacja ta pozostanie bez zmian .

Projektowany obiekt nie jest skomplikowane zarówno pod względem warunków lokalizacji jak i przyjętych rozwiązań funkcjonalnych i konstrukcyjnych . W obiekcie zastosowano powszechnie używane rozwiązania projektowe a konstrukcja zawiera jedynie elementy statycznie wyznaczalne . Nie mniej jednak znacznym utrudnieniem jest konieczność zachowania w jak największym stopniu dotychczasowych materiałów i wyrobów (z prowadzeniem prac restauratorskich i naprawczych) oraz utrzymanie dotychczasowych rozwiązań konstrukcyjnych (np. ściany szachulcowe piętra czy więźba dachowa) Poza tym zachodzi konieczność odtworzenia całkowicie zniszczonych lub brakujących elementów w stylu maksymalnie zbliżonym do rozwiązań pierwotnych (przede wszystkim stolarka okienna i drzwiowa) Powierzchnia zabudowy budynku oficyny pozostaje bez zmian i wynosi
188,70 m²

Projekt dotyczy jedynie prac remontowych w istniejącym budynku bez jego rozbudowy i nadbudowy.

Przeprojektowywany budynek powstał w końcu XVIII wieku ,więc nie w każdym elemencie spełnia wymogi aktualnie obowiązujących przepisów . Obiekt z uwagi na przeznaczenie zakwalifikowany jest do kategorii ZL– dla tego rodzaju obiektów nie oblicza się gęstości obciążenia ogniowego . Inwestor zlecił opracowanie ekspertyzy pożarowej, na podstawie której uzyskano zgodę na realizację z odstępstwem (zgoda w załączeniu)od obowiązujących przepisów pożarowych. Budynek oficyny zaliczany jest do obiektów niskich (N) i w całości , po przebudowie będzie zaliczał się do kategorii ZLIII (ostatnio był w kategorii ZLIV). Przewiduje się , że w budynku będzie przebywało na parterze do 5 osób i na piętrze do 4 osób (pobyt stały)- nie zaprojektowano pomieszczeń przeznaczonych dla większych grup ludzi – typu sale narad , konferencji itp.

Dla tego rodzaju obiektu wymagana jest klasa odporności ogniowej „C” z obniżeniem do klasy „D” w przypadku budynku 2 kondygnacyjnego o stropie nad pierwszą kondygnacją na wysokości nie większej niż 9,0 m (czyli jak w rozpatrywanej oficynie). Wszystkie elementy budynku powinny być w stopniu odporności NRO a poza tym ściany i stropy w klasie REI 30

Strop nie spełnia warunku , jest w kl. REI 15; Nie spełniają również wymogów schody oraz szerokości części otworów drzwiowych i m.innymi te elementy są przedmiotem zgody na odstępstwa . Lokalizacja oficyny w stosunku do sąsiadujących obiektów kubaturowych oraz w zakresie dróg pożarowych a także zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru spełnia wymogi przepisów pożarowych (dwa hydranty w odległości 61 i 84 m od budynku) .W budynku oraz przestrzeniach zewnętrznych nie ma pomieszczeń i stref zagrożonych wybuchem.

Ustalono , w oparciu o paragraf 18 Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego , że obszar oddziaływania projektowanej inwestycji **mieści się w granicach własnej działki Inwestora** , tzn. w granicach działki nr 442/13 w obrębie ewidencyjnym 0025 Żelazków i jednostce ewidencyjnej 300711_2 Żelazków .

Ocenę zasięgu oddziaływania dokonano z uwzględnieniem :

- Ustawy z dnia 07.07.1994 r. „ Prawo Budowlane „
- Ustawy z dnia 27.04.2001 r. „ Prawo Ochrony Środowiska „
- Ustawy z dnia 16 .04.2004 r. o ochronie przyrody
- Rozporządzenia z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Projektując obiekt dostosowano go do uwarunkowań zawartych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak GP.6733.cp.17.2016 z dnia 26 stycznia 2017 r.

Realizację inwestycji prowadzić w taki sposób by nie występowały nadmierne uciążliwości związane z hałasem , emisją pyłów i gazów. Takie , negatywne zjawiska nie będą też miały miejsca w fazie eksploatacji obiektu. Nie nastąpi podmakanie i zalewanie terenów sąsiednich wodami opadowymi i roztopowymi Budynek został zrealizowany w wystarczających odległościach od granic działek sąsiednich oraz od sąsiadujących obiektów a także w obszarze mieszczącym się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy .

Obiekt spełnia również przepisy pożarowe w zakresie dotyczącym jego lokalizacji .

Wszelkie niezbędne wymiary i odległości projektowanego obiektu oraz obiektów towarzyszącej infrastruktury zagospodarowania zostały przedstawione na planie sytuacyjnym .

Opracowali :

mgr inż. Ryszard Laleko

mgr inż. arch. Małgorzata Szubert - Mikołajczyk