

## OPIS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK

**o nr ewid. 1933/9, 1933/10, 1933/16, 1953, 1933/3, obręb Mosina**  
**do projektu budowlanego adaptacji budynku po ośrodku zdrowia na urząd wraz ze zmianą sposobu**  
**jego użytkowania w miejscowości Mosina przy ulicy Dworcowej 3**

### 1. Dane ogólne

- 1.1. Inwestor: Gmina Mosina  
Plac 20 Października 1, 62-050 Mosina
- 1.2. Adres budowy: Mosina ulica Dworcowa 3
- 1.3. Nr ewidencyjny działek: 1933/9 - powierzchnia 1.245 m<sup>2</sup>, KW nr PO1M/00022304/2  
1933/10 - powierzchnia 940 m<sup>2</sup>, KW nr PO1M/00022304/2  
1933/16 - powierzchnia 663 m<sup>2</sup>, KW nr PO1M/00022304/2  
1953 - powierzchnia 4.799 m<sup>2</sup>, KW nr PO1M/00022451/7  
1933/3 - powierzchnia 7.023 m<sup>2</sup>, KW nr PO1M/00022451/7
- 1.4. Właściciel: Gmina Mosina

### 2. Dane dotyczące działki

- 2.1. Mapę zasadniczą do celów projektowych w skali 1:500, aktualizowaną na dzień 16 listopada 2017 roku, opracował geodeta uprawniony - mgr inż. Lech Mikołajczak, zam. 61-680 Poznań, ul. Anyżowa 7.
- 2.2. Uchwała Nr LXIV/440/10 Rady Miejskiej W Mosinie z dnia 29 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pomiędzy ul. Kolejową, Śremską, Wawrzyniaka i Dworcową w Mosinie.
- 2.3. Teren, na którym zlokalizowany budynek po ośrodku zdrowia, nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń obowiązującego dla niego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2.4. Ze względu na to, iż projektowany obiekt nie znajduje się w granicach terenu górniczego, nie stwierdzono wpływu eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.

### 3. Opis istniejącego stanu zagospodarowania terenu

Zabudowę działki o nr ewid. 1933/9, obręb Mosina zasadniczo stanowi budynek ośrodka zdrowia, który jest tematem przebudowy polegającej na jego adaptacji na budynek urzędu wraz z jego zmianą sposobu użytkowania. Budynek ten jest budynkiem usługowym, wolnostojącym z dachem płaskim, trzykondygnacyjnym, murowanym, podpiwniczonym tylko w zakresie części dobudowanej pełniącej funkcję kotłowni. Został wybudowany w latach 80 w technologii mieszanej. Obiekt posiada cechy budowli przeznaczenia publicznego, dotychczas służył branży medycznej. Bryła budynku składa się z dwóch części: głównej, gdzie realizowana jest zasadnicza funkcja, oraz dobudowanej frontowej stanowiącej oszklone wejście główne, w której znajduje się winda. Łącznie budynek posiada dwie klatki schodowe.

Ponadto w obrębie przedmiotowych działek zlokalizowane są dojazdy oraz dojścia do budynku, miejsce przeznaczone do postoju samochodów, miejsce na gromadzenie odpadów stałych.

### 4. Bilans powierzchni terenu

#### 4.1. Rozliczenie terenu 2U

DZIAŁKA NR EWID. 1933/9 - powierzchnia 1.245,00 m<sup>2</sup>

DZIAŁKA NR EWID. 1933/10 - powierzchnia 330,00 m<sup>2</sup>

DZIAŁKA NR EWID. 1933/16 - powierzchnia 613,50 m<sup>2</sup>

ŁACZNIE TEREN 2U - 2.188,50 m<sup>2</sup>

ROZLICZENIE TERENU 2U - DZIAŁKI NR EWID. 1933/9, 1933/10, 1933/16	
adaptacja budynku po ośrodku zdrowia na urząd miejski	567,28
istniejący budynek ośrodka kultury	14,37
istniejące schody zewnętrzne (wejście główne)	4,62
proj. pochylnia, spoczniki, schody i ganki wejściowe po przebudowie	74,98
istniejące dojścia do budynku	80,30



projektowane dojścia do budynku	77,53
projektowany dojazd do budynku (droga wewnętrzna)	185,30
projektowane miejsca postojowe dla samochodów osobowych (szt. 13 x 2,50 x 5,20 m)	166,36
projektowane miejsca postojowe dla osoby niepełnosprawnej (szt. 1 x 3,60 x 5,20 m)	19,40
miejsce gromadzenia odpadów stałych	16,00
utwardzenie drogi pożarowej	14,60
zieleni	493,36
teren nie objęty zainwestowaniem w tym:	474,40
- istn. budynek wielorodzinny	23,85
- istn. budynek gospodarczy	3,20
- istn. dojazd do budynku wielorodzinnego	262,86
- istn. miejsce gromadzenia odpadów stałych	9,16
- zieleni	175,33
<b>OGÓŁEM</b>	<b>2.188,50</b>

- 1) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej  
 $(608,70 : 2.188,50) * 100 \% = 27,81 \% < 40 \%$  - warunek spełniony
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna - nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej  
 $(668,69 : 2.188,50) * 100 \% = 30,55 \% > 20 \%$  - warunek spełniony

#### 4.2. Rozliczenie terenu ZP

DZIAŁKA NR EWID. 1933/3 - powierzchnia 7.023,00 m<sup>2</sup>

- 1) powierzchnia utwardzona - nie więcej niż 10% powierzchni terenu  
 $(32,00 : 7.023,00) * 100 \% = 0,46 \% < 10 \%$  - warunek spełniony
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna - nie mniej niż 80 % powierzchni terenu  
 $(6.991,00 : 7.023,00) * 100 \% = 99,54 \% > 80 \%$  - warunek spełniony

#### 4.3. Rozliczenie terenu 2MW

DZIAŁKA NR EWID. 1933/10 - powierzchnia 610,00 m<sup>2</sup>

DZIAŁKA NR EWID. 1933/16 - powierzchnia 49,50 m<sup>2</sup>

ŁĄCZNIE TEREN 2MW - 659,50 m<sup>2</sup>

Inwestycja nie ingeruje w istniejące zagospodarowanie terenu 2MW.

### 5. Charakterystyka projektowanego obiektu

Przebudowywany obiekt jest przeznaczony dla użytku urzędu miejskiego.

5.1. Budynek objęty opracowaniem - wolnostojący, o trzech kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony, z dachem płaskim.

- fundamenty - żelbetowe, posadowione bezpośrednio,
- ściany fundamentowe - murowane z bloczków betonowych,
- ściany zewnętrzne nadziemne - warstwowe, murowane z bloczków z betonu komórkowego i cegły dziurawki,
- ściany wewnętrzne konstrukcyjne - murowane z bloczków z betonu komórkowego i cegły pełnej,
- ścianki działowe - murowane z płytek z betonu komórkowego i cegły dziurawki,
- stropy - płyty żelbetowe,
- stropodach - o konstrukcji drewnianej z wiązarów kratowych oraz krokwi,
- dach - płaski, jednospadowy, przekryty płytami korytkowymi, pokryty papą asfaltową.

#### 5.2. Fundamentowanie

Wykonane wiercenia badawcze pozwalają na sporządzenie krótkiej charakterystyki podłoża gruntowego w miejscu projektowanego posadowienia świetlicy wiejskiej.

Projektowany obiekt należy do I kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych.

Budowa geologiczna podłoża jest prosta. Pod warstwą gleby o miąższości w zakresie 0,2-0,3 m lub warstwą nasypów niebudowlanych o grubości 0,7 m, występują wilgotne średniozagęszczone piaski drobne i średnie będące w stanie luźnym i średnio zagęszczonym. Woda gruntowa znajduje się na głębokości ok 5,5 m poniżej terenu istniejącego. Jednostkowe naciski na grunt przyjęto 110 kPa.



Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27.04.2012 r. poz. 463) **projektowane obiekty zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej.**

Jeżeli w trakcie wykonywania wykopów lub fundamentów zostanie stwierdzone, że grunt jest o nośności mniejszej niż założono w projekcie, to należy fundamenty sprawdzić, przeliczyć i ewentualnie w dalszej kolejności przeprojektować.

#### 6. Dane techniczne budynku

6.1.	powierzchnia zabudowy	567,28 m <sup>2</sup>
6.2.	powierzchnia użytkowa	1.347,25 m <sup>2</sup>
6.3.	powierzchnia pochylni, spoczników, schodów i ganków wejściowych	74,98 m <sup>2</sup>
6.4.	powierzchnia całkowita	1.786,49 m <sup>2</sup>
6.5.	kubatura budynku	7.068,30 m <sup>3</sup>
6.6.	szerokość	23,48 m
6.7.	długość	33,66 m
6.8.	wysokość całkowita	12,46 m
6.9.	liczba kondygnacji nadziemnych	3

#### 7. Usytuowanie budynku

Istniejący budynek po ośrodku zdrowia frontem zlokalizowany jest od strony północno-wschodniej. Obiekt usytuowany został zgodnie z uchwałą Nr LXIV/440/10 Rady Miejskiej W Mosinie z dnia 29 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pomiędzy ul. Kolejową, Śremską, Wawrzyniaka i Dworcową w Mosinie, z zachowaniem odległości podanych na planie zagospodarowania działki, na którym zaznaczono wymiary budynku.

#### 8. Inne dane

- 8.1. Pobór wody - z istniejącego przyłącza wodociągowego PE HD 50.
- 8.2. Pobór energii elektrycznej - z istniejącego przyłącza do budynku.
- 8.3. Ogrzewanie - w systemie projektowanej instalacji centralnego ogrzewania pompową w układzie zamkniętym zasilanej kaskadowymi kotłami gazowymi kondensacyjnymi z zamkniętą komorą spalania o mocy 130 kW przy wykorzystaniu istniejącego przyłącza gazowego o ciśnieniu średnim.  
Projekt przebudowy kotłowni z gazowo-olejowej na gazową wg opracowania branży sanitarnej - TOM 2.
- 8.4. Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych - do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącym przyłączem kanalizacji sanitarnej PVC 160.
- 8.5. Odprowadzenie wód opadowych - do istniejącej w drodze gminnej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie ze zgodą Gminy Mosina z dnia 20.04.2018 r. (nr pisma IK70211.3.2018. MC).
- 8.6. Wywóz nieczystości i odpadów stałych - następować będzie na podstawie umowy zawartej przez Inwestora/Użytkownika ze specjalistycznym przedsiębiorstwem posiadającym stosowne upoważnienie Burmistrza Gminy Mosina do odbioru nieczystości i odpadów stałych.

#### 9. Drogi dojazdowe i miejsca postojowe

Zakres prac projektowych przewiduje przebudowę istniejącego zjazdu do szerokości 4,50 m. Przecięcie krawędzi jezdni drogi gminnej oraz nawierzchni zjazdu połączono promieniem wyokrągającym R = 6,00 m. Szerokość drogi wewnętrznej 4,50 m. Planuje się w tym miejscu budowę 10 miejsc postojowych w tym 1 miejsce postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych usytuowane pod kątem 60°. Wymiar stanowiska postojowego 2,50 x 5,20 m oraz 3,60 x 5,20 m (miejsce postojowe przeznaczone dla osób uprzywilejowanych).

Dodatkowo przewidziano budowę nowego zjazdu publicznego z ul. Dworcowej stanowiącej drogę gminną, która ma na celu m.in. umożliwić dojazd pożarowy oraz dojazd do dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych do obsługi niniejszego budynku. Szerokość zjazdu oraz odcinka drogi dojazdowej 4,00 m. W tym miejscu przewidziano 4 miejsca postojowe usytuowane pod kątem 60°, wymiar stanowiska postojowego 2,50 x 5,20 m.



łącznie inwestycja przewiduje budowę 14 miejsc postojowych w tym 1 miejsce postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Liczba stanowisk postojowych zgodna z § 16 ust. 1 pkt. 5 lit. b miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).

Odległość stanowisk postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku oświaty i wychowania (budynek ośrodka kultury) wynosi 7,00 m i jest zgodna z § 19 ust. 1 pkt. 1 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 t.j. z późn. zm.).

Nawierzchnię zjazdów publicznych, drogi wewnętrznej, drogi pożarowej oraz miejsc postojowych zaprojektowano z kostki betonowej w kolorze grafitowym typu domino grubości 8 cm warstwie podsypki cementowo-piaskowej grubości 3 cm (po zagęszczeniu) oraz na podbudowie grubości 15 cm z kamienia łamanego o uziarnieniu ciągłym 0-31,5 mm stabilizowanego mechanicznie. W celu zabezpieczenia wsiąkania wód opadowych i roztopowych w grunt należy zastosować pod konstrukcją projektowanych utwardzeń geomembranę PEHD grubości 1,5 mm. Krawędzie nawierzchni zjazdów publicznych, drogi wewnętrznej, drogi pożarowej oraz miejsc postojowych należy zabezpieczyć poprzez ustawienie krawężnika betonowego ulicznego 12 x 30 cm ułożonego na ławie 30 x 35 cm z betonu C12/15 z oporem odpowiednio obniżonego w wymaganych miejscach. Podział stanowisk postojowych zakłada się poprzez ułożenie linii z kostki betonowej w kolorze szarym. Dodatkowo stanowisko postojowe przeznaczone dla osób uprzywilejowanych należy wymalować na niebiesko.

Nawierzchnię projektowanych dojazdów do budynku zaprojektowano z kostki betonowej typu nova 10 x 10 cm w kolorze szarym grubości 8 cm warstwie podsypki cementowo-piaskowej grubości 3 cm (po zagęszczeniu) oraz na podbudowie grubości 15 cm z gruntu stabilizowanego cementem o Rm=5,0 MPa.

Projekt budowlano-wykonawczy w branży drogowej stanowi odrębne opracowanie projektowe - wg TOM-u 4.

#### **10. Miejsce gromadzenia odpadów**

Zachowuje się istniejącą lokalizację miejsca gromadzenia odpadów stałych. Najbliższa ściana budynku ośrodka kultury, która jest w odległości 3,0 m jest ścianą bez okien. Zgodnie z §23 w/w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury zachowane są wymagane odległości od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (10,5 m) oraz od granicy działki budowlanej (4,0 m).

Nawierzchnię miejsca do gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano z kostki betonowej w kolorze szarym typu domino grubości 8 cm warstwie podsypki cementowo-piaskowej grubości 3 cm (po zagęszczeniu) oraz na podbudowie grubości 15 cm z gruntu stabilizowanego cementem o Rm=5,0 MPa.

#### **11. Elementy małej architektury**

W ramach planowanej inwestycji projektuje się montaż elementów małej architektury:

- 1) Ławki parkowe z oparciem (3 szt.)
- 2) Kosze na śmieci (4 szt.)
- 3) Stojaki na rowery w kształcie odwróconej litery U (12 szt.)

#### **12. Ogrodzenie terenu**

Nie przewiduje się wykonywania nowego ogrodzenia terenu.

#### **13. Informacja dotycząca niwelacji terenu**

W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji, w obrębie terenu inwestycji nie planuje się zmiany ukształtowania terenu na podstawie § 8 ust. 3 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.) polegającej na niwelacji terenu w stosunku do stanu istniejącego.

Projektowany poziom posadzki parteru, który jest istniejącym poziomem posadzki parteru nie wywołuje konieczności wykonywania jakichkolwiek prac niwelacyjnych oraz zmian w ukształtowaniu istniejącego terenu.



#### 14. Ochrona przed hałasem

Na podstawie przeprowadzonej oceny, stwierdzono, iż projektowana inwestycja zarówno w fazie realizacji, jak i w stadium eksploatacji, nie będzie powodować przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów zabudowy usługowej.

#### 15. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 15.1. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie ogranicza dostępu do drogi publicznej dla innych działek.
- 15.2. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie ogranicza możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.
- 15.3. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie ogranicza dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich).
- 15.4. W projekcie technicznym zastosowano takie rozwiązania, które nie wnoszą dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań.
- 15.5. Realizacja inwestycji nie wpływa na zmianę stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

#### 16. Wpływ obiektu na środowisko

- 16.1. Na podstawie przeprowadzonej oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko w związku z art. 52 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 91 pkt 3 Ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 151 z 2009 r., poz. 1220 z późniejszymi zmianami), nie stwierdzono istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.
- 16.2. W czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzania jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz poprzez odprowadzanie ścieków.
- 16.3. Podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, a w przypadku wystąpienia konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie.
- 16.4. Stwierdzono brak negatywnego wpływu projektowanych obiektów na środowisko.

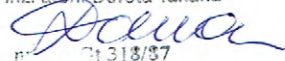
#### 17. Obszar oddziaływania planowanej inwestycji

Zgodnie z treścią § 13 a. pkt 1 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462, ze zmianami Dz. U. z 2015 r., poz. 1554) nakładającym na projektanta obowiązek wskazania przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu, przyjęto ustalenie tego obszaru na podstawie przepisów wynikających z całości, a zwłaszcza § 10-13, § 57-60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2015 r. poz. 1422).

Po przeprowadzonej analizie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku pod kątem wyznaczenia w otoczeniu projektowanej inwestycji terenu, na który ona oddziałuje, wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu, zgodnie z treścią § 13 a. pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462, ze zmianami Dz. U. z 2015 r., poz. 1554) stwierdzono, że obszar oddziaływania planowanej inwestycji mieści się w całości na terenie działek o nr ewid. 1933/9, 1933/10, 1933/16, 1953, 1933/3, obręb Mosina, na których została zaprojektowana.

Sporządziła:

mgr inż. arch. Dorota Tanana

  
nr 318/87

Sprawdził:

ANDRZEJ TOMASIK  
mgr inż. architekt  
upr. bud. nr 38/P/98

