

## **TOM I- Część opisowa Projektu Zagospodarowania Terenu**

### **1.0 Przedmiot inwestycji**

- 1.1. Przedmiotem inwestycji jest projekt zagospodarowania działki numer 815/8 obr. 0053 w Koszalinie ul. Filtrowa (teren C oczyszczalni ścieków Jamno) budynkiem z pomieszczeniem biurowym, pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi wraz z urządzeniami budowlanymi, dojazdami
- 1.2. Funkcja projektowana na terenie działki nr 815/8: użyteczności publicznej
- 1.3. Podstawa opracowania
  - 1.3.1. Umowa z Inwestorem
  - 1.3.2. Program ustalony przez Inwestora
  - 1.3.3. Zatwierdzona przez Inwestora koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
  - 1.3.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
  - 1.3.5. Istniejący stan zagospodarowania terenu działki między innymi lokalizacja dróg pożarowych
  - 1.3.6. Mapa do celów projektowych
  - 1.3.7. Geotechniczne warunki posadowienia dla projektowanego budynku
  - 1.3.8. Warunki techniczne branżowe
  - 1.3.9. Uzgodnienia branżowe
  - 1.3.10. Uzgodnienia branżowe z Inwestorem
  - 1.3.11. Obowiązujące przepisy budowlane obowiązujące na dzień złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę

### **2.0 Istniejący stan zagospodarowania działki numer 815/8**

Działka numer 815/8 zagospodarowana jest budynkami technologicznymi oczyszczalni ścieków (budynek utylizacji osadów, budynek wirówek), wiatą osadową, budynkiem administracyjnym, budynkami o funkcji technicznej (budynek rozdzielni, budynek trafostacji), pompownia, zbiornik chemiczny, myjka, stacja redukcyjna gazu, itp. Ponadto na terenie istnieje zorganizowana funkcja komunikacyjna wraz z dojazdem pożarowym do budynków, infrastruktura techniczna (wodociągowa, kanalizacja deszczowa i sanitarna, gazowa, sieci energetyczne w tym oświetleniowe). Na teren prowadzi istniejący zjazd z pasa drogowego działki numer 592/2, w pobliskim sąsiedztwie zlokalizowana jest rzeka Dzierżęcinka, tereny niezabudowane. Na terenie znajdują się liczne formy zieleni – drzewa (olsze czarne, czeremcha pospolita), zieleń niska – trawiasta. Teren jest ogrodzony, z bramą wjazdową oraz furtką wejściową.

### **3.0 Geotechniczne warunki posadowienia dla projektu budynku**

Obiekt zaliczony do 1-ej kategorii geotechnicznej – szczegółowe informacje w PB konstrukcji.

### **4.0 Projektowane zagospodarowanie działki numer 815/8**

- 4.1 Na terenie projektuje się budynek parterowy na potrzeby pracowników zatrudnionych w oczyszczalni (zapewnienie warunków higieniczno-sanitarnych zgodnie z obowiązującymi W.T.).  
Projektowany budynek nie jest powiązany instalacyjnie z technologią istniejących budynków oczyszczalni. Zlokalizowano go w sąsiedztwie istniejącej drogi wewnętrznej, wjazdu na teren, we wschodniej części działki. Wejścia do budynku zlokalizowano od strony istniejącego wjazdu – strony północnej (główne- „czyste”) oraz od strony wschodniej (wejście- „brudne”).  
Do budynku zaprojektowano dojścia piesze od strony istniejącej drogi wewnętrznej. Z uwagi na specyfikę pracy w oczyszczalni nie ma możliwości zatrudnienia osób niepełnosprawnych oraz kobiet.
- 4.2 Architektura  
Zaprojektowano budynek parterowy, nowoczesny, z przeszklonym narożnikiem podkreślającym projektowane wewnątrz pomieszczenie biurowe. Kolorystyka budynku „wtopiona” w istniejące tło istniejącej zieleni. Zastosowany detal podkreśla horyzontalność budynku.
- 4.3 Projektowana infrastruktura techniczna i drogowa

- 4.3.1 Projektowana zewnętrzna instalacja wodociągowa na terenie działki Inwestora. Z uwagi na kolizję instalacji wodociągowej z projektowanym budynkiem należy na fragmencie instalację zlikwidować i wykonać obejście.
- 4.3.2 Projektowana zewnętrzna instalacji kanalizacji sanitarnej z rur PCW DN150, przepompownia ścieków.
- 4.3.3 Projektowana zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej z rur PCW DN150
- 4.3.4 Projektowana zewnętrzna instalacja gazowa z przewodów de25 PE 100RC SDR 11, szafka gazowa
- 4.3.5 Projektowane linie kablowe zalicznikowe nn – 0.4kV z istniejącej stacji transformatorowej na terenie Inwestora, zasilanie pompowni ścieków, złącze kablowe
- 4.3.6 Projektowana kanalizacja teletechniczna
- 4.3.7 Z uwagi na kolizję istniejącego oświetlenia z projektowanym budynkiem zaprojektowano słup oświetleniowy w nowej lokalizacji.
- 4.3.8 Do budynku projektuje się dojście pieszce wraz z ukształtowaniem terenu w północno-wschodniej części działki. Z uwagi na różnicę wysokości w tej części zaprojektowano odwodnienie z płyt ażurowych Eco.
- 4.3.9 Zabezpieczenie zewnętrzne pożarowe budynku  
Projektowany budynek jest budynkiem niskim – nie wymaga dojazdu pożarowego. W odległości 2,0m od budynku zlokalizowana jest droga wewnętrzna będąca drogą pożarową dla obsługi budynków technologicznych. Na terenie zlokalizowany jest hydrant naziemny Ø90 w odległości 61,20m od projektowanego budynku, stanowiący zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

#### 4.4 Projektowana zieleni

Z uwagi na kolizję lokalizacji projektowanego budynku z istniejącymi drzewami należy przeznaczyć do wycinki 16 drzew odmiany: czeremcha pospolita, świerk pospolity, olsza czarna, a następnie dokonać nasadzeń kompensacyjnych w ilości 16 sztuk drzewa czeremchy pospolitej odmiany Nana. Wniosek o usunięcie drzew będzie objęty osobną procedurą administracyjną i zgodnie z art. 83a ust. 1 Ustawy o ochronie przyrody. Inwestor będzie zobowiązany uzyskać decyzję o wycince przed odbiorem budynku. Ponadto, pozostała część terenu będzie zagospodarowana zielenią- b/z, jedynie miejsca po budowie projektowanych instalacji należy uzupełnić zielenią niską- trawnikiem.

4.5 Projektuje się utwardzone miejsce gromadzenia odpadów stałych z segregacją (kontenery z zamykanymi otworami wrzutowymi)

#### 5.0 Zestawienie danych dla projektowanego budynku

- Powierzchnia zabudowy - 265,05m<sup>2</sup>
- Wysokość budynku - 4,22m<sup>2</sup>

#### 6.0 Wykazanie zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Poniżej wykazano zgodność z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jamno – Zachód” w Koszalinie, uchwała Nr XLII/595/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie, dnia 15 marca 2018r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018r. Poz. 2040).

Działka numer 815/8 obr. 0053 znajduje się w obszarze elementarnym A.Ks.17 przeznaczonym na teren kanalizacji sanitarnej – oczyszczalni ścieków.

- Powierzchnia terenu działki numer 815/8 - 70.984m<sup>2</sup>
- Przeznaczenie terenu: tereny kanalizacji sanitarnej- teren oczyszczalni ścieków
- Funkcja projektowanego budynku: na potrzeby pracowników oczyszczalni (pomieszczenia higieniczno-sanitarne, 1 pokój biurowy) - jest zgodna z funkcją określoną w planie
- Wskaźniki- obliczenia:
  - Powierzchnia zabudowy - 1.652,53m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia zabudowy istniejących budynków - 1.387,48m<sup>2</sup>

- Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku - 265,05m<sup>2</sup>

Obliczenie wskaźnika powierzchni zabudowy odnoszącego się do budynków i nie dotyczący budowli:

$$PZ = \frac{Pz}{PdZ} = \frac{1.652,53m^2}{70.984m^2} = 0,23 \leq 0,4$$

dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy według mpzp  $\leq 0,4$

- Powierzchnia biologicznie czynna = 58.338,24m<sup>2</sup>

Obliczenie: 58.338,24m<sup>2</sup> = 82,19% > 7.098,4m<sup>2</sup> = 10%

dopuszczalna powierzchnia biologiczna czynna według mpzp = min. 10% powierzchni działki, tj. 7.098,4m<sup>2</sup>

- Wskaźnik intensywności zabudowy

- powierzchnia całkowita istniejących i projektowanego budynku- 1.652,53m<sup>2</sup>

Obliczenie wskaźnika intensywności zabudowy odnoszącego się do budynków i nie dotyczący budowli:

$$I = \frac{Pc}{PdZ} = \frac{1.652,53m^2}{70.984m^2} = 0,23 \leq 0,2 - 0,4$$

dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy według mpzp = 0,2-0,4

- Wysokość budynku = 4,22m < 9,5m
- Dach płaski
- Obsługa komunikacyjna z terenu – KD.W.14
- Projektowany budynek zlokalizowany jest w odległości 285m (>50m) od stopy wału przeciwpowodziowego w związku z powyższym ustalenia Prawa Wodnego nie dotyczą.
- Teren działki znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, przy czym zgodnie z §4 Uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1637, j.t. ze zm.) zakaz ten nie obowiązuje w sytuacji, gdy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od w/w obiektów. Zgodnie z §113 mpzp na terenie A. Ks.17 można zlokalizować obiekty (sq wskazane dopuszczalne gabaryty zabudowy). Powyższy zakaz nie dotyczy przedmiotowego przedsięwzięcia.

**Wniosek: zachowano warunki i wskaźniki wynikające z zapisów mpzp dla działki nr 815/8.**

## 7.0 Informacje o przewidywanych zagrożeniach dla środowiska

7.1 Projektowane przedsięwzięcie obejmuje wyłącznie budowę budynku z pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi i pokojem biurowym na potrzeby pracowników istniejącej oczyszczalni ścieków. Na terenie oczyszczalni funkcjonuje instalacja do oczyszczania ścieków o wydajności 279 030 RLM. W związku z tym istniejąca instalacja do oczyszczania ścieków stanowi zrealizowane przedsięwzięcie wymienione w §2 ust. 1 pkt 40 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), tj. jako „instalacje do oczyszczania ścieków przewidziane do obsługi liczby mieszkańców większej niż 150 000 równoważnej liczby mieszkańców w rozumieniu art. 86 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 oraz z 2019 r. poz. 125, 534 i 1495)”. Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia w żaden sposób nie ingeruje w istniejącą instalację do oczyszczania ścieków, stanowiącą zespół urządzeń i obiektów technologicznych służących do oczyszczania ścieków, czyli do usuwania ze ścieków substancji w nich rozpuszczonych, koloidów i zawiesin przed odprowadzeniem ich do wód lub do ziemi. Nie polega więc na rozbudowie, przebudowie lub montażu istniejącej instalacji do oczyszczania ścieków. Tym samym przedmiotowe przedsięwzięcie (budynek z pomieszczeniem biurowym, pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi wraz z urządzeniami budowlanymi, dojazdami) nie kwalifikuje się zarówno do przedsięwzięć mogących zawsze

znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, z uwagi na brzmienie art. 71 ust. 2 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.), dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

7.2 Projektowana inwestycja nie narusza na terenie działki istniejących stosunków wodnych ani ukształtowania terenu- zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991r.

7.3 Projektowana inwestycja nie oddziałuje akustycznie na sąsiedztwo.

## **8.0 Ochrona konserwatorska**

Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków ani nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

## **9.0 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

Wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

9.1 §12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Projektowany budynek zlokalizowano w odległościach od granic działek:

- od strony wschodniej - min. odległość 6,28m  
z działką nr 815/1 (działka rolna)
- od strony północnej - min. odległość 7,31m  
z działką nr 815/7 (działka drogowa)

Projektowany budynek zlokalizowany w odległości większej niż 4,0m ścianą z oknami i drzwiami zwróconymi do granicy działek.

Wniosek: brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich.

9.2 §271 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Odległości między istniejącymi obiektami:

- od budynku administracyjnego - 38,64m
- od budynku wirówek (PM) - 103,41m
- od budynku trafostacji - 118,75m
- od budynku utylizacji osadów - 166,69m
- na sąsiednich terenach- brak istniejącej zabudowy

W/w istniejące budynki są w odległościach większych niż wymagane 8,0m

Wniosek: obszar oddziaływania projektowanego budynku mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany.

Opracowała  
mgr inż. arch. Beata Bartecka