



Proj-Bud Bogusiewicz Arkadiusz
Ul. Gen Józefa Hallera 137 87-100 Toruń
NIP: 784 217 62 46 tel. 607 875 519

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

STRONA TYTUŁOWA

**NAZWA ZAMIERZENIA
BUDOWLANEGO:**

Budowa budynku strażnicy Ochotniczej Straży
Pożarnej wraz z niezbędną infrastrukturą
techniczną

ADRES OBIEKTU:

dz. nr 195/19, 83-200 Starogard Gdański

**KATEGORIA OBIEKTU
BUDOWLANEGO:**

XIII

**POZOSTAŁE
DANE ADRESOWE:**

Jednostka ewidencyjna: 221303_1 Starogard Gdański
Obręb ewidencyjny: 0014 Starogard Gdański
Nr działek ewidencyjnych: 195/19

INWESTOR:

Gmina Miejska Starogard Gdański
Ul. Gdańska 6
83-200 Starogard Gdański

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Branża	Projektant	Podpis
Architektoniczna	mgr inż. arch. Aleksandra Sądej	
Architektoniczna	mgr inż. arch. Julia Tycińska	

Spis treści

CZĘŚĆ OPISOWA:

CZĘŚĆ A. – ZAGOSPODAROWANIE TERENU	4
1.1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego	4
1.2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki	4
1.3. Projektowane zagospodarowanie działki.....	4
1.3.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.....	4
1.3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków	4
1.3.3. Układ komunikacyjny	4
1.3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej	5
1.3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni	5
1.3.7. Zestawienie powierzchni	5
1.3.8. Informacje i dane	5
>o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane.....	5
>czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.....	6
>określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego	6
>o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi	6
1.4. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.....	6
1.4.1. Informację o obszarze oddziaływania obiektu	6
CZĘŚĆ B. – ARCHITEKTURA	7
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego	7
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	7
3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego ..	7
(w tym jego wygląd zewnętrzny, wyroby wykończeniowe i kolorystyka	

elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących)	7
4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	8
5. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne	8
6. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	8
>zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych	8
>emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się	9
>rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów	9
>właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się	9
>wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne – uwzględniając, że przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami.....	9
7. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło	9
8. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem	10
9. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu	10
9.1. Charakterystyka obiektu:	10

CZĘŚĆ A. – ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1.1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest dwukondygnacyjny budynek ochotniczej straży pożarnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie dz. nr 195/19, obr. 0014 Starogard Gdański, jedn. ewid. 221303_1 Starogard Gdański.

1.2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki

Obszar objęty opracowaniem obecnie niezabudowany, zajęty przez zieleń niską- trawy oraz teren utwardzony. Przez obszar działki obecnie przebiega napowietrzna linia niskiego napięcia. Działka wyposażona w przyłącza mediów, przez jej teren przebiega obecnie droga dojazdowa do sąsiadujących zabudowań usługowych, teren nieogrodzony. Działka o nieznacznych różnicach wysokości kształtujące się od 75,89 m n.p.m. do 77,00 m n.p.m., projektuje się wyrównanie terenu. Teren graniczy z: od północy i zachodu z ogrodzoną zabudową wielorodzinną (195/13, 195/9), od zachodu i południa z działką drogową (196/2), od wschodu z terenem działek ROD (144/1) i funkcją usługową (195/15).

1.3. Projektowane zagospodarowanie działki

W centralnej części działki projektuje się budynek ochotniczej straży pożarnej o wymiarach 41,24 x 36,08 m wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym agregatem kontenerowym. Wejście do budynku znajduje się w południowej jego części. Wyznaczono powierzchnie utwardzone stanowiące dojazd i dojścia do obiektu, w części utwardzonej wyznaczono miejsca parkingowe. W trakcie projektowania parkingów nie zostały przekroczone przepisowe odległości od granic i okien. Reszta terenu jako zieleń urządzona. Projektowana zabudowa nie powoduje przesłaniania ani zacierania pomieszczeń budynków sąsiednich.

1.3.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Wyznaczono miejsce gromadzenia odpadów na terenie utwardzonym w obszarze opracowywanego terenu.

1.3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Odprowadzenie ścieków sanitarnych przez przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej w drodze (*wg odrębnego opracowania*).

Wody deszczowe z budynku odprowadzone zostaną kanalizacją deszczową z separatorem (*wg odrębnego opracowania*) pozostałe wody opadowe odprowadzone na teren własny nieutwardzony.

1.3.3. Układ komunikacyjny

Teren inwestycji obecnie posiada dostęp przez ul. Przy Młynie.

Dostęp do budynku projektuje się poprzez utwardzone, oświetlone dojście o szerokości 2,0 m, służące również jako dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Ruch kołowy na działce zaprojektowano przez oświetloną drogę wewnętrzną do naziemnych stanowisk postojowych i wjazdów do garaży.

1.3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej

Na terenie działki obecnie znajdują się utwardzona droga umożliwiająca dojazd z ul. Tczewskiej.

1.3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Teren wokół budynku płaski, urządzony z powierzchnią utwardzoną chodnika oraz drogi wewnętrznej i miejsc parkingowych. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie budynku istnieją tereny zielone w postaci trawników i nasadzonych krzewów ozdobnych.

1.3.7. Zestawienie powierzchni

- >powierzchnia działki – 5 627,20 m²
- >powierzchni zabudowy obiektów budowlanych – 854,50 m² (15,19% działki)
- >powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników – 1 906,60 m² (33,88% działki) (w tym pow. drogi istniejącej – 1 012,30 m²)
- >powierzchni biologicznie czynnej – 2 866,10 m² (50,93% działki)
- >powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu 2 763,30 m²

1.3.8. Informacje i dane

>o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane

Dla terenu inwestycji na podstawie **UCHWAŁY NR LIII/631/2022 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2”** ustalono:

- przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową i o charakterze publicznym,
- procent powierzchni nowej zabudowy do 60% (jest 15,19%),
- intensywność zabudowy minimum - 0, maksimum - 1,8 (jest 0,30),
- maksymalna wysokość zabudowy 9 m do 2 kondygnacji nadziemnych (jest 8,52 m do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstw ją osłaniających i dwie kondygnacje nadziemne),
- dopuszcza się sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% (jest 50,93%),
- nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną,
- nachylenie dachu 30-45° (jest 30°),
- dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać min 75% powierzchni rzutu poziomemu niższej kondygnacji.

>czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską

Teren planowanej inwestycji położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmujący zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego.

>określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego

Nieruchomość nie jest położona na terenach górniczych i nie ma na nią wpływu eksploatacja górnicza.

>o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi

Inwestycja nie oddziałuje negatywnie na środowisko naturalne, w tym także na świat zwierzęcy i roślinny. Procesy zachodzące w budynku nie emitują czynników szkodliwych dla środowiska, w związku z tym nie ma konieczności stosowania urządzeń chroniących środowisko.

Inwestycja nie będzie stwarzać zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia jej użytkowników, jak i okolicznych mieszkańców.

Teren objęty inwestycją znajduje się poza granicami obszarów chronionych Natura 2000.

Przedsięwzięcie nie jest wymienione wśród przedsięwzięć wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

1.4. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

Na podstawie załącznika do ustawy Prawo Budowlane kategorię obiektu ustalono jako XIII (trzynastą) – pozostałe budynki mieszkalne. Obiekt o prostej konstrukcji.

1.4.1. Informację o obszarze oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji obejmuje działkę nr 195/19 (teren inwestycji), - na podstawie §60, §12, §13, §60, §271-273 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019, poz. 1065 ze zm.) oraz n/p Art 3 pkt 20 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020, poz. 1333 ze zm.).

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest dwukondygnacyjny budynek strażnicy ochotniczej straży pożarnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą
Kategoria obiektu: XVII, budynek niski.

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Zamierzony sposób użytkowania obiektu to dwukondygnacyjny budynek strażnicy ochotniczej straży pożarnej. Na pierwszej kondygnacji przewidziano lokalizację: miejsc garażowych, myjni i warsztatu samochodowego, pomieszczeń technicznych, zaplecza sanitarnego z szatniami, toaletą i prysznicami, pomieszczeń magazynowych, kuchni, wc damskiego i męskiego, punktu alarmowego i centrum zarządzania kryzysowego. Na II kondygnacji znajduje się biuro Zarządu OSP, świetlica MDP, siłownia, wc damskie, męskie oraz dla osób niepełnosprawnych, szatnia, kuchnia, izba pamięci oraz duża sala z możliwością podziału.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego (w tym jego wygląd zewnętrzny, wyroby wykończeniowe i kolorystyka elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących)

Budynek zaprojektowany jako dwukondygnacyjny, niepodpiwniczonym, na planie dwóch połączonych ze sobą prostokątów. Dach pokryty blachą na rąbek stojący w kolorze antracytowym, ściany zewnętrzne wykończone blachą na rąbek w kolorze antracytowym i cegłą w kolorze naturalnym. Obróbka blacharska w kolorze antracytowym, stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa w kolorze antracytowym.

UCHWAŁA NR LIII/631/2022 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI z dnia 30 listopada 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2” , ustala następujące parametry:

- przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej: dopuszcza się usługi komercyjne oraz o charakterze publicznym (zaprojektowano budynek strażnicy ochotniczej straży pożarnej)
- wysokość budynku do 9,00 m i 2 kondygnacje nadziemne (jest 8,52 m do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstw ją osłaniających i dwie kondygnacje nadziemne)

- przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej: dopuszcza się usługi komercyjne oraz o charakterze publicznym (zaprojektowano budynek strażnicy ochotniczej straży pożarnej)
- geometria dachów - dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 30-45° (są dachy dwustadowe o nachyleniu 30°)
- kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną (zastosowano na elewacji cegłę w kolorze naturalnym oraz blachę na rąbek w kolorze antracytowym, pokrycie dachowe – blacha na rąbek w kolorze antracytowym)

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

- kubatura: 8 234,57 m³
- powierzchnia użytkowa: 1 425,90 m²
- wysokość: 8,52 m (do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstw ją osłaniających)
- długość, szerokość: 41,24 x 36,08 m
- liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, bez podpiwniczenia

5. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne

Zaprojektowano:

- miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych spełniające wymiary 3,6x5,0m wraz z utwardzonymi dojazdami o szerokości min 1,5 m,
- obniżony próg wejścia do budynków,
- kabinę dźwigu o wymiarach 1,1x1,4 m wraz z poręczami i drzwiami o szerokości 90 cm zapewniającą dojazd z terenu na wszystkie kondygnacje,
- toalety ogólnodostępne przystosowane do osób niepełnosprawnych na parterze i 1 piętrze z przestrzeń manewrową 1,5x1,5 z armaturą ułatwiającą korzystanie z niej osobom na wózku inwalidzkim
- powierzchnie antypoślizgową w dojazdach do budynku i przy wejściu,
- schody o wysokości stopnia 16,2 cm,
- brak progów.

6. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

>zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych

Zapotrzebowanie w wodę dla budynku zostanie pokryte przez przyłącze z istniejącej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne zostaną odprowadzone do istniejącej w drodze sieci kanalizacyjnej. Wody opadowe z budynku zostaną odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej.

>emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

Projektowany obiekt nie emituje zanieczyszczeń gazowych, zapachowych i płynnych.

>rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów przewiduje się jak dla 26-30 osobowego gospodarstwa (wg danych GUS: na jednego mieszkańca przypadało w 2021 r. średnio 358 kg zebranych odpadów komunalnych rocznie – ok 31 miesięcznie na osobę). Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się poprzez wywóz z posesji realizowany przez koncesjonowaną firmę.

>właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

Projektowany obiekt nie emituje drgań, promieniowania oraz innych zakłóceń.

>wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne – uwzględniając, że przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami

Po wykonaniu prac w gruncie (wykonanie izolacji do poziomu maksymalnie około 1,1m poniżej poziomu gruntu) do zasypania wykopów użyty będzie grunt rodzimy. Powierzchnia gleby częściowo przekształcona w nawierzchnie utwardzone, pozostała część rekultywowana jako zieleń urządzona.

Zakres projektu nie obejmuje wód powierzchniowych i podziemnych.

7. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

Na etapie projektu budowlanego przeprowadzono analizę możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowym odnawialnych źródeł energii, takich jak energia geotermalna, energia promieniowania słonecznego, energia wiatru a także możliwość zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepłej oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania.

Z analizy tej wynika, że na tym terenie nie można zastosować energii wiatru. Nie ma także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepłej oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania. Wprowadzenie innych źródeł ogrzewania nie jest uzasadnione ekonomicznie.

8. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

Budynek będzie wyposażony jest w następujące instalacje:

- instalację elektryczną – z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego (wg odrębnego opracowania)
- instalację wodną – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej (wg odrębnego opracowania)
- instalację kanalizacyjną – z projektowanego przyłącza do sieci kanalizacyjnej (wg odrębnego opracowania)
- instalację CO – ogrzewanie budynku przy pomocy pompy ciepła (wg odrębnego opracowania)
- instalacja kanalizacji deszczowej- odprowadzenie wody deszczowej z budynku do sieci kanalizacji deszczowej (wg odrębnego opracowania)
- instalacja teletechniczna- z przyłącza do sieci telekomunikacyjnej (wg odrębnego opracowania.)
- instalacja wentylacji- wentylacja mechaniczna (wg odrębnego opracowania)

9. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu

9.1. Charakterystyka obiektu:

- powierzchnia zabudowy: 854,50 m²
- kubatura: 8 234,57 m³
- powierzchnia użytkowa: 1 425,90 m²
- liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, bez podpiwniczenia
- wysokość: jest 8,52 m do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstw ją osłaniających i dwie kondygnacje nadziemne (budynek N -niski)
- długość, szerokość: 41,24 x 36,08 m

Data opracowania

11. 2023 r.