

**abakus**  
**ANDRZEJ WOJCIECH JANIAK**  
19-300 Ełk, Małeckich nr 2 lok. 29

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### OBIEKT

**BUDYNEK OŚWIATY NAUKI I KULTURY.**

**SZKOŁA ARTYSTYCZNA**

KATEGORIA OBIEKTU: IX

### ZAMIERZENIE BUDOWLANE

**REMONT ELEWACJI.**

### ADRES INWESTYCJI

**ULICA ARMII KRAJOWEJ NR 21; 19-300 EŁK**

DZIAŁKA GEODEZYJNA O NUMERZE EWIDENCYJNYM:

506/9.

ID DZIAŁKI:

280501\_1.0001.506/9.

### INWESTOR

**EŁCKIE CENTRUM KULTURY**

ULICA WOJSKA POLSKIEGO NR 47; 19-300 EŁK.

### JEDNOSTKA PROJEKTOWA

**ABAKUS**

ULICA MAŁECKICH NR 2/29; 19-300 EŁK.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY	ZESPÓŁ SPRAWDZAJĄCY

MAJ 2023

POZYCJA		STRONA
1.	DANE OGÓLNE.	3
2.	PODSTAWA OPRACOWANIA.	3
3.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA.	3
4.	ZAKRES INWESTYCJI.	3
5.	STAN PRAWNY OBIEKTU I TERENU INWESTYCJI.	3
6.	ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI.	4
7.	OBIEKTY BUDOWLANE PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI.	4
8.	ZGODNOŚĆ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI Z DOWZ/MPZP.	4
9.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI.	4
10.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI. BILANS TERENU.	6
11.	INNE INFORMACJE I DANE.	7
12.	WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.	7
13.	INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH.	8
14.	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA.	8
15.	RYŚUNKI.	9
PZT	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	

## **1. DANE OGÓLNE.**

### INWESTOR.

GMINA MIEJSKA W EŁKU.  
EŁCKIE CENTRUM KULTURY.  
ULICA WOJSKA POLSKIEGO NR 47; 19-300 EŁK.

### BIURO AUTORSKIE.

**abakus**

MAŁECKICH NR 2 LOK. 29; 19-300 EŁK.

## **2. PODSTAWA OPRACOWANIA.**

- MPZP.
- Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. Dz. U. 03.207.2016 (z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- Dokumentacja konserwatorska.

## **3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.**

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu działki o numerze ewidencyjnym 506/9 położonej w miejscowości Ełk przy ulicy Armii Krajowej 21; ID działki 280501\_1.0001.506/9.

## **4. ZAKRES INWESTYCJI.**

Remont elewacji .

## **5. STAN PRAWNY OBIEKTU I TERENU INWESTYCJI.**

LP	ID	POWIERZ.	WŁADAJĄCY	KW
1	280501_1.0001.506/9	670 m <sup>2</sup>	GMINA MIEJSKA W EŁKU	OL1E/00016978/4

## **6. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI.**

Teren inwestycji składa się z działki o numerze ewidencyjnym: 506/9.

Na działce objętej opracowaniem znajduje się:

- budynek oświaty nauki i kultury [280501\_1.0001.1023\_BUD],
- Teren inwestycji płaski.

## **7. OBIEKTY BUDOWLANE PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI.**

Obiekty do rozbiórki:

- brak.

## **8. ZGODNOŚĆ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI Z DOWZ/MPZP.**

Teren podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała Nr XX.179.2012 z dnia 2012-05-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Etk - Śródmieście”  
Publikacja: Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 12.07.2012, poz. 2006.

Przedmiotowy nieruchomość znajduje się w kwartale: 4UO.

<b>PRAWO</b>	<b>PROJEKT</b>
Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty i kultury.	Zabudowa usług oświaty i kultury.
Dla istniejących budynków zezwala się na: rozbiórkę, odbudowę, remont, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6.	Remont elewacji.

## **9. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI.**

### OBIEKTY BUDOWLANE.

#### BUDYNEK SZKOŁY ARTYSTYCZNEJ [280501\_1.0001.1023\_BUD].

Funkcja podstawowa: budynek oświaty nauki i kultury.

Kategoria obiektu budowlanego – IX.

Budynek zlokalizowany w Etku przy ulicy Armii Krajowej nr 21 wybudowany (prawdopodobnie) w roku 1919 w stylu eklektycznym.

Obiekt położony w zabudowie zwartej, pierzejowej u zbiegu ulic Armii Krajowej i Orzeszkowej.

Budynek posiada cztery kondygnacje nadziemne i jedną kondygnację podziemną. Elewacja frontowa (od ulicy Armii Krajowej) jest symetryczna, posiada dziewięć osi, skrajne dwie osie wysunięte przed lico elewacji głównej w formie ryzalitów zwieńczonych tympanonami. Oś środkowa zaakcentowana na wysokości 3 kondygnacji portalem z kobiecymi biustami i zwornikiem w formie głowy na tle muszli. Pomiędzy ryzalitami na kondygnacji 2 i 3 rozpięte balkony. Balustrady balkonów metalowe, kute. Parter i narożniki ryzalitów boniowane. Elewacja frontowa posiada bogaty detal sztukatorski w formie arabesek, rozetek, półtralek, wolic oczek, guzów, pilastrów z głowicami jońskimi i kompozytowymi itp. Całość elewacji na wysokości 3 kondygnacji zwieńczona masywnym gzymsem z akantowymi kroksztykami. Podwyższona kondygnacja poddaszowa została „ukryta” za szklaną ścianą.

Elewacja boczna (od ulicy Orzeszkowej) znacznie skromniejsza, sześćoosiowa, z ciągnionymi gzymсами międzykondygnacyjnymi oraz detalem sztukatorskim nadokiennym. Elewacje podwórzowe proste pozbawione detalu.

Budynek został wpisany do rejestru zabytków w dniu 30.02.1990 pod numerem A-772.

Budynek wyremontowany i przebudowany na początku XXI wieku.  
W trakcie remontu ściany od strony podwórzowej powyżej stropu piwnicy zostały w całości rozebrane i wykonane jako warstwowe [ściana konstrukcyjna z cegły ceramicznej + styropianu 10cm + cegły ceramicznej kratowej 12cm].

PROJEKTOWANE URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTEM BUDOWLANYM.

OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY	PROJEKT
Zaopatrzenie w wodę.	Zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej. Przyłącze istniejące.
Odprowadzenie ścieków.	Odprowadzenie ścieków do sieci komunalnej. Przyłącze istniejące.
Zaopatrzenie w energię elektryczną.	Przyłącze energetyczne z sieci do nieruchomości na warunkach gestora. Przyłącze istniejące.
Zaopatrzenie w gaz.	Brak.
Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.	Wody opadowe z dachów odprowadzane do sieci komunalnej. Przyłącze istniejące.
Ogrzewanie.	Zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci komunalnej. Przyłącze istniejące.
Nieczystości stałe. Place pod śmietniki.	Gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z ustawą o odpadach. Nie będzie odpadków technologicznych i szkodliwych dla środowiska. Odpadki wywożone zgodnie z wymaganiami prawa.
Place postojowe.	Nie wyznacza się miejsc postojowych.
Ogrodzenia.	Ogrodzeń brak. Przedmiotowa dokumentacja nie przewiduje wykonania nowych ogrodzeń.

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.

Obsługę komunikacyjną w zakresie wymagań eksploatacyjnych inwestycji objętej granicą opracowania zapewniają publiczne drogi gminne ulica ARMII KRAJOWEJ NR 204148 N (ID działki: 280501\_1.0001.436) i ulica ORZESZKOWEJ NR 204104 N (ID działki: 280501\_1.0001.404).

Remont elewacji nie powoduje zmiany dostępu do dróg publicznych.

PROJEKTOWANY UKŁAD KOMUNIKACYJNY.

Teren nieruchomości objętej projektem jest utwardzony.

Odbudowa dachu nie powoduje zwiększenia powierzchni handlowej i nie wyznacza się miejsc postojowych.

PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU.

Zaopatrzenie w wodę.	Zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej DN225. Przyłącze istniejące DN63.
Odprowadzenie ścieków.	Odprowadzenie ścieków do sieci komunalnej DN200. Przyłącze istniejące DN150.
Zaopatrzenie w energię elektryczną.	Przyłącze energetyczne napowietrzne z sieci do nieruchomości na warunkach gestora.

	Przyłącze istniejące.
Zaopatrzenie w gaz.	Brak.
Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.	Odprowadzenie ścieków do sieci komunalnej DN500. Przyłącze istniejące DN200.
Ogrzewanie.	Zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci komunalnej CN160. Przyłącze istniejące.

#### UKSZTAŁTOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

Ukształtowanie terenu ulega zmianie w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.  
Teren przy budynku ukształtowany ze spadkiem minimum 2% w kierunku od obiektu.  
Odbudowa dachu nie powoduje zmiany ukształtowania i zagospodarowania terenu.

#### ZIELEŃ.

W miejscu planowanej inwestycji drzewa i krzewy nie występują.  
Nie przewiduje się nasadzeń nowym drzewostanem.

### **10. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI. BILANS TERENU.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDN.	ILOŚĆ	%
Powierzchnia nieruchomości 506/9.	m <sup>2</sup>	670,00	100,0
Powierzchnia zabudowy obiektów istniejących.	m <sup>2</sup>	507,00	75,7
Powierzchnia zabudowy obiektów projektowanych.	m <sup>2</sup>	0,00	0,0
Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników.	m <sup>2</sup>	163,00	24,3
Powierzchnia biologicznie czynna.	m <sup>2</sup>	0,00	0,0
Powierzchnia innych części terenu, niezbędna do sprawdzenia zgodności z ustaleniami MPZP lub DOWZ lub innymi.	m <sup>3</sup>	0,00	0,0

### **11. INNE INFORMACJE I DANE.**

#### RODZAJ OGRANICZEŃ LUB ZAKAZÓW W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU WYNIKAJĄCYCH Z MPZP LUB DOWZ.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacyjnych od ulicy Armii Krajowej i od ulicy Orzeszkowej.

Budynek zlokalizowany poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Remont elewacji nie powoduje zmiany ukształtowania i zagospodarowania terenu.

#### OCHRONA ZABYTKÓW.

Teren wpisany do rejestru zabytków	Budynek wpisany do rejestru zabytków pod pozycją A-772.
Teren wpisany do gminnej ewidencji zabytków	nie
Teren lub zamierzenie budowlane zlokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską	Budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Ełku wpisanego do rejestru zabytków pod pozycją A-180.

#### WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ.

Budynek nie znajduje się w strefie eksploatacji górniczej.

#### INFORMACJA O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA.

Projektowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wyszczególnionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2004.

Projektowana inwestycja nie spowoduje zmian w istniejącym i projektowanym zagospodarowaniu działek sąsiednich.

Strefa oddziaływania zamyka się w obrębie własnej działki.

#### **12. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.**

##### KLASYFIKACJA BUDYNKU I CZĘŚCI BUDYNKU.

Remont elewacji nie zmienia pierwotnej klasyfikacji budynku i jego części.

##### ODPORNOŚĆ OGNIOWA BUDYNKU I ICH CZĘŚCI.

Remont elewacji nie zmienia pierwotnej odporności ogniowej budynku.

##### UZGODNIENIE DOKUMENTACJI.

Remont elewacji nie wymaga uzgodnienia na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem.

Remont elewacji nie zmienia pierwotnych warunków ppoż.

#### **13. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH.**

##### FUNKCJA BUDYNKU.

Budynek oświaty, nauki i kultury.

##### DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA.

Oświata, kultura.

##### WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO.

Remont elewacji nie zmienia znacząco ani też potencjalnie znacząco oddziaływania na środowisko w stosunku do sytuacji sprzed pożaru w dniu 11.04.2023.

#### **14. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA.**

##### **ODLEGŁOŚĆ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU OD GRANIC Z SĄSIEDNIĄ DZIAŁKĄ BUDOWLANĄ. PRAWO.**

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE Z DNIA 12 KWIEŚNIA 2002 R. (DZ.U. 75, POZ. 690)

§ 12. 1. Jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

- 1) 4m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
- 2) 3m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w

odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń ... decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

MPZP.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje MPZP.

MPZP określa dla przedmiotowej działki nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic.

PROJEKT.

Projektowany budynek został posadowiony na nieruchomości inwestora z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulic i działek sąsiednich.

Remont elewacji nie powoduje zmiany ukształtowania i zagospodarowania terenu.

### **ZACIENIANIE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW PRZEZ PROJEKTOWANY BUDYNEK.**

PRAWO.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY

W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIEDZIEĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 R. (DZ.U. 75, POZ. 690)

§ 60. 1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 8:00-16:00, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7:00-17:00.

2. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie wymagania określonego w ust. 1 co najmniej do jednego pokoju, przy czym w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

PROJEKT.

Remont elewacji nie powoduje zmiany zacieniania istniejących zabudowań na działkach sąsiednich i własnej.

Remont elewacji nie powoduje zmiany nasłonecznienia.

### **PRZESŁANIANIE PRZEZ PROJEKTOWANY BUDYNEK.**

PRAWO.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIEDZIEĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 R. (DZ.U. 75, POZ. 690)

§ 13. 1. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:

1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:

a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35m,

b) 35m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35m,

2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

3. Dopuszcza się sytuowanie obiektu przesłaniającego w odległości nie mniejszej niż 10 m od okna pomieszczenia przesłanianego, takiego jak maszt, komin, wieża lub inny obiekt budowlany, bez ograniczenia jego wysokości, lecz o szerokości przesłaniającej nie większej niż 3 m, mierząc ją równolegle do płaszczyzny okna.

4. Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.

PROJEKT.



Remont elewacji nie powoduje zmiany przestaniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach istniejących na działkach sąsiednich i własnej.

#### **PODSUMOWANIE.**

W wyniku prac przewidzianych przedmiotową dokumentacją projektową nie zmienia się istniejące oddziaływanie na otoczenie.

Strefa oddziaływania projektowanego budynku zamyka się w obszarze własnej działki.

#### **15. RYSUNKI.**

PZT1 SCHEMAT ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.