

OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

A DANE OGÓLNE

Lokalizacja:
Brynek
ul. Grabowa 3
42-690 Tworóg
działka nr 808

Inwestor:
Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brynek
ul. Grabowa 3
42-690 Tworóg

B PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Zlecenie Inwestora na opracowanie projektu termomodernizacji i przebudowy przedmiotowego budynku, celem dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów.
2. Program funkcjonalno-użytkowy PFU dot. oczekiwanej przebudowy budynku, opracowany przez Inwestora w 05.2023r – budynek realizujący funkcje związane z obsługą techniczną i utrzymaniem terenów leśnych
3. Rysunek koncepcyjny, jako załącznik do PFU
4. Inwentaryzacja obiektu, wykonana przez Projektanta
5. Mapa zasadnicza uzyskana z zasobów geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Tarnowskich Górach.
6. Zapisy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – uchwała nr XXXVI/408/2006 z 22.06.2006r
7. Uzgodniona z Inwestorem koncepcja.

C PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Opracowanie zawiera projekt zagospodarowania terenu, wynikający z planowanej termomodernizacji i przebudowy.

D OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na terenie PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwa Brynek, na działce nr 808.

Przedmiotowa działka ma pow. 189.984m².

W obszarze bezpośrednio związanym z przedmiotowym budynkiem działka ma ukształtowanie płaskie, brak zieleni istniejącej wysokiej i niskiej.

Budynek zlokalizowany jest w grupie kilku obiektów podporządkowanych funkcji realizowanej przez Inwestora.

Bezpośrednio przed, tj. po stronie południowej od przedmiotowego budynku, znajduje się parterowy obiekt, który został przebudowany w przeciągu kilku ostatnich lat, budynek o funkcji garażowo-biurowej.

Przedmiotowy budynek ma zostać przebudowany, by charakterem nawiązywać do ww.

Prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane posiada Inwestor.

Istniejące uzbrojenie terenu Inwestora w media (w całości zapewniające prawidłowe

funkcjonowanie obiektu) pokazane jest na mapie zasadniczej oraz zostało pokazane na rysunku PZT.

Przebudowa budynku wiązać się będzie jedynie z korektą lokalizacji przyłączy do samego budynku (z istniejącej infrastruktury na działce Inwestora), w związku z poprawą jego funkcjonalności i docelową lokalizacją przyłączy w miejscu zapewniającym ich bezproblemowe użytkowanie (strefa pom. technicznego w budynku).

Teren nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie leży na terenie objętym ochroną konserwatorską. Wnioskowana inwestycja leży poza miejscowością uzdrowiskową oraz obszarami ochrony uzdrowiskowej, jak również poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin.

E INFORMACJE I DANE

Informacje o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Jest to uchwała nr XXXVI/408/2006 z 22.06.2006r.

Zgodnie z treścią MPZP przedmiotowa działka znajduje się w obszarze opisanym w planie jako A1.4/ZL – tj. tereny zieleni – zieleń leśna.

Zapisy dotyczące tego obszaru zawarte są w § 22MPZP:

§ 22

1. Plan wyznacza istniejące tereny zieleni – zieleń leśna – ZL, przeznaczenie podstawowe – lasy w tym:

las państwowe i prywatne, planowe zalesienia wraz z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, sezonowymi ciekami powierzchniowymi, obiektami infrastruktury technicznej oraz zabudową na gruntach leśnych, do których należą tereny o symbolach: A1.1/ZL, A1.3/ZL, A1.4/ZL, A1.14/ZL, A2.1/ZL, A2.6/ZL, A2.7/ZL, A2.12/ZL, A2.16/ZL, A3.1/ZL, A3.9/ZL, A3.11/ZL, A3.22/ZL, A5.2/ZL, A5.6/ZL, A5.9/ZL, A5.10/ZL, A5.12/ZL, A5.18/ZL, A5.20/ZL, A5.21/ZL, A7.21/ZL.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) ochrona lasów, stanowiących naturalne zasoby przyrody lub lasów szczególnie cennych ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, walorów krajobrazowych, potrzeb nauki,
- b) nowe zalesienia w wskazanych obszarach, wyznaczonych w planie graficznie, dotyczy terenu o symbolu A8.19/ZL,
- b) uzupełnienie drzewostanu – urozmaicenie szaty roślinnej i rozwój ekosystemu leśnego,
- d) zachowanie i ochrona łąk i polan śródleśnych, kompozycja terenów leśnych,
- e) ochrona istniejącej flory i fauny,
- f) utrzymanie istniejących cieków o charakterze melioracyjnym, możliwa rozbudowa systemu,
- g) lokalizacja ścieżek rekreacyjnych pieszych w tym szlaków turystycznych i rowerowych, bez prawa ograniczania swobody poruszania się,
- h) lokalizacja terenów użytkowanych sezonowo jako tereny sportowo rekreacyjne bez prawa ograniczania swobody poruszania się.

2) Zakazy:

- a) nowa zabudowa, za wyjątkiem budynków dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

3) Dopuszczenia:

- a) przeznaczenie rekreacyjno – wypoczynkowe niekubaturowe US1,
- b) utrzymanie istniejących lub realizacja nowych obiektów produkcyjnych lub mieszkalnych związanych bezpośrednio z gospodarką leśną, budynki do wysokości II (K) i/lub do 8m (H), z dopuszczeniem wewnątrz posesji garażu i obiektów gospodarczych, wraz z zielenią przydomową,
- c) lokalizacja przeznaczeń związanych z obsługą techniczną i utrzymaniem terenów leśnych, dotyczy terenu o symbolu A1.4/ZL,
- d) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z powyższymi zapisami i spełnia wszystkie warunki wynikające z ustaleń tegoż planu, zarówno jeśli chodzi o:

- funkcję – ust. 2, pkt. 3 lit. c – budynek realizować będzie taką funkcję – pkt. B2 niniejszego opisu.
- formę - ust. 2, pkt. 3 lit. b – budynek ma 1 kondygnację a jego wysokość wynosi 4,11m.

F PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

W MPZP nie określono wskaźników dotyczących maksymalnej zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy ani nie określono powierzchni biologicznie czynnej.

Niniejszy projekt nie zakłada ingerencji w zagospodarowanie terenu istniejące.

Jedynie zakłada się korektę układu powierzchni utwardzonych wokół budynku (m.in. likwidację barier architektonicznych w postaci progów przy wejściach), a także utwardzenie terenu opaską od strony tylnej budynku i od boków – z zastrzeżeniem, że ukształtowanie terenu wokół budynku nie będzie skutkowało kierowaniem wód opadowych w stronę budynku.

Obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc parkingowych:

Teren bezpośrednio przed budynkiem (od strony południowej, jak i od strony wschodniej) jest w całości utwardzony – zapewnia swobodę parkowania pojazdów.

Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- energia elektryczna – z istniejącego kabla energetycznego idącego w terenie, z rozdzielni zewnętrznej przy budynku przebudowanym w ciągu kilku ostatnich lat. Ponadto projektuje się instalację fotowoltaiczną na dachu budynku, wspomagającą zapotrzebowanie na pobór prądu
- dostawy wody – z istniejącego wodociągu – zakłada się korektę lokalizacji przyłącza, ze względu na zmieniony układ funkcjonalny wnętrza
- odprowadzenie ścieków deszczowych – do istniejącej studzienki kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej bezpośrednio przy budynku, od strony północnej
- odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe odprowadzone będą rynnami i rurami spustowymi na teren nieutwardzony Inwestora, bez zakłócania stosunków wodnych na gruntach sąsiednich
- ogrzewanie budynku – z pompy ciepła powietrznej, projektowanej w ramach przebudowy + grzejnik konwertorowy w jednym z garaży

Przedmiotowe media pokazano na rysunku pt. PZT.

Ukształtowanie całego terenu – pozostaje bez zmian.

W związku z brakiem zieleni istniejącej bezpośrednio przy budynku, planowana rozbudowa nie zakłada konieczności ingerencji w zielen na działce.

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mających niekorzystny wpływ na środowisko. Brak przewidywanych zagrożeń dla środowiska od projektowanych obiektów budowlanych.

Cała planowana budowa budynku mieszkalnego nie wykracza poza przedmiotową działkę.

G ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZABUDOWY, DRÓG, PARKINGÓW, POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ, INNYCH CZĘŚCI TERENU

Bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

H OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Pojęcie obszaru oddziaływania obiektu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r poz. 1409 z późn. zmianami).

Biorąc pod uwagę, że przedmiotowy budynek jest niewielkim, parterowym obiektem, w odległościach od granic terenu będącego we władaniu Inwestora znacznie większych, niż minimalne dopuszczalne przepisami - obszar oddziaływania obiektu – znajduje się w całości w obszarze, do którego Inwestor posiada prawo dysponowania na cele budowlane.

Schematycznie obszar oddziaływania pokazano na rys. PZT.

Lokalizacja obiektu jest zgodna z obowiązującymi przepisami, a jej charakter jest zgodny z przeznaczeniem przedmiotowego terenu i wypełnia zapisy zawarte w zapisach MPZP.

Kwestia odpadów stałych – odpady stałe (w tym segregowane), gromadzone będą na terenie działki (lokalizacja śmietnika, zgodna z zapisami § 23 ust. 1 Warunków Technicznych, pokazana jest na rysunku PZT), a następnie będą odbierane przez stosowne służby na podstawie umowy z Inwestorem.

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Inwestycja zapewnia ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności:

- zapewnia dostęp do drogi publicznej
- nie pozbawia osoby trzeciej możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
- nie pozbawia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – warunek spełniony, pomieszczenia na pobyt ludzi mają zapewnione oświetlenie światłem dziennym, a projektowany budynek nie stanowi zacielenia działek sąsiednich w obszarze przeznaczonym na zabudowę
- zapewnia ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie - obiekt nie będzie emitować wibracji, zakłóceń elektrycznych ani promieniowania, emisja hałasu mieści się w granicach normy
- zapewnia ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby - obiekt nie jest szkodliwy dla środowiska naturalnego, nie wywiera również wpływu na powierzchnię ziemi i stosunki wodne.

I DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI

Budynek jest częścią całej infrastruktury zabudowań PGL Lasów Państwowych Nadleśnictwa Brynek, a jego przebudowa nie zmienia jej, a tym samym warunków ochrony przeciwpożarowej całego obszaru, w żadnym elemencie.

Natomiast ze względu na lokalizację budynku w infrastrukturze – budynek na terenie utwardzonym od strony dłuższego boku (elewacja frontowa) o szer. ok. 13,6m i krótszego (elewacja boczna) o szer. ok. 15,6m, zachowane są prawidłowe warunki pożarowe – dot. zapewnienia właściwych dróg pożarowych.

Do zewnętrznego gaszenia pożaru wykorzystuje się istniejący hydrant nadziemny DN80 - znajduje się w drodze – ul. Grabowa – oddalony jest nie więcej niż 75mb od obiektu – lokalizacja hydrantu pokazana na rysunku PZT.

J INNE NIEZBEDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO I ROBÓT BUDOWLANYCH

Nie dotyczy. Projekt zakłada jedynie przebudowę budynku w obrębie tkanki istniejącej. Przedmiotową inwestycję zalicza się do pierwszej kategorii geotechnicznej.

K UWAGI KOŃCOWE

- Opracowanie zgodne z zapisami Prawa Budowlanego (Ustawa z 7.07.1994r. z późniejszymi zmianami)
- Dokumentacja graficzna została opracowana na oficjalnym, licencjonowanym oprogramowaniu CAD.
- W razie wątpliwości dotyczących zawartości opracowania należy w pierwszej kolejności zwrócić się o wyjaśnienia do autora
- Projekt chroniony jest prawem autorskim - zgodnie z Ustawą o Prawie Autorskim i prawach pokrewnych /Dz.U.nr 24, poz.83/ z dn.4.02.1994r.
- Powielanie całości lub fragmentów bez zgody autora projektu – ZABRONIONE.

opis sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kowalczyk