

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA

1) Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia;

Rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego leśniczówki Nowy Dwór wraz z niezbędną przebudową infrastruktury technicznej na działce nr 207/4 w miejscowości Nowy Dwór obr. Osieczna gmina Osieczna.

Przedmiot zamierzenia budowlanego dotyczy rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego leśniczówki Nowy Dwór, przebudowa wew. będzie polegała na zmianie układu funkcjonalno-użytkowego pomieszczeń na kondygnacji parteru, w zakresie dot. części kancelaryjnej. Projektowane zmiany zachowują oddzielne wejścia do części kancelarii i części mieszkalnej. Projektowana rozbudowa (1-kondygnacja) będzie polegała na powiększeniu pom. kancelarii oraz pom. WC na kondygnacji parteru. Pozostała część budynku będzie podlegała przebudowie wyłącznie w zakresie niezbędnym do połączenia nowego układu z cz. mieszkalną. Zagospodarowanie terenu polegać będzie na utwardzeniu powierzchni dojścia do cz. kancelarii oraz pod projektowane miejsca postoju, istniejące przyłącza do pozostawienia. Szczegółowy zakres prac przedstawiono w części rysunkowej.

Projektowana przebudowa nie prowadzi do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której jest usytuowany.

2) Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki;

Przedmiotowy budynek położony jest na działce nr 207/4 obr. Osieczna. Projektuje się do rozbiórki istniejące schody wejściowe wraz z zadaszeniem. Projektowane zagospodarowanie działki pokazano w części rysunkowej Projektu Zagospodarowania (rys. PZT).

3) Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym:

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

Projektuje się dostosowanie ciągów pieszych - chodnika oraz utwardzenia dla parkowania samochodów osobowych związanych z funkcją kancelarii. Wejście główne do budynku bez zmian a boczne do przebudowy.

b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,

Ścieki będą odprowadzane do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków.

c) Układ komunikacyjny,

Układ komunikacyjny do zagospodarowania, wydzielenie miejsc postojowych w ilości 3szt. (w tym jedno dla NP), istniejący zjazd z drogi gminnej do pozostawienia. Projektuje się utwardzenie z kostki brukowej Stary Bruk Gdański gr. 8cm na podbudowie dla wydzielenia miejsc postoju dla samochodów osobowych w ilości: 2szt o wym. 2.70x5.50m i jedno dodatkowe miejsce dla osób niepełnosprawnych o wym. 3.60x5.50m, chodnik o szerokości 1.5m.

d) Sposób dostępu do drogi publicznej,

Istniejący zjazd (bezpośredni) z drogi gminnej do pozostawienia.

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

- przyłącze energetyczne (istniejące do przełożenia wg branży elektrycznej)
- wew. linia zasilająca (istniejąca do przebudowy wg branży elektrycznej)
- przyłącze kanalizacji (istniejące do pozostawienia)
- przydomowa oczyszczalnia ścieków (istniejąca do pozostawienia)
- przyłącze wodociągowe (istniejące do pozostawienia)

f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;

Istniejące ukształtowanie terenu wraz z zielenią do pozostawienia. Teren inwestycji jest płaski. Nie projektuje się zmiany naturalnego spływu wód opadowych. Istniejący układ zieleni do pozostawienia.

4) Zestawienie:

a) Powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony,

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: $P_z = 151.70\text{m}^2$

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczych: $P_z = 235.50\text{m}^2$

b) Powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników,

Powierzchnia dróg: $P_d = 1\,620\text{m}^2$

Powierzchnia parkingów: $P_p = 56.50\text{m}^2$

Powierzchnia chodników: $P_{ch} = 16.81\text{m}^2$

Powierzchnie utwardzone razem: $P_u = 1\,694\text{m}^2$

c) Powierzchni biologicznie czynnej,

Powierzchnia działki wynosi [całej działki]: $P_{dz} = 9.5254\text{ha}$

Powierzchnia biologicznie czynna: $P_{biol} = 9.3173\text{ha}$ (stanowi 97%)

d) Powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących;

Decyzją o warunkach zabudowy nie określa wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy lecz określa jego wartość maksymalną 180m^2 (projektowana po rozbudowie 151.70m^2 – warunek spełniono).

5) Informacje i dane:

a) 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,

Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.

Linia zabudowy zaznaczona na PZT zachowana wyznaczona przez ścianę budynku (warunek spełniony)

b) 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,

Budynek objęty opracowaniem jest zabytkiem, ujętym w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków (karta ew. Nr 65 z 2012r.), rozwiązania materiałowe i kolorystyka –

jak w części istniejącej. Projektuje się elewację z cegły ceramicznej pełnej licowej w kolorze naturalnym jak cz. istniejąca. Pokrycie dachowe projektuje się jak na cz. istn. dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym. Cokół kamień polny ciosany jak w cz. istniejącej. Elementy drewniane zabezpieczone impregnatem w kolorze palisander. Stolarka okienna i drzwiowa w kolorze brązów, jak istniejąca. Spełniono wymogi ww zakresie.

Teren inwestycji położony jest w zespole zabytkowym leśniczówki „Nowy Dwór” – poza budynkiem mieszkalnym w GEZ ujęte są także obora stodoła, nie są objęte opracowaniem.

c) Określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,

Nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

d) 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;

Istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, leśniczówka „Nowy Dwór” wraz z programem użytkowym będzie służył zaspokajaniu potrzeb jednej rodziny oraz gospodarki leśnej. Nie przewiduje się żadnych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

6) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;

a) informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji,
 $P_z = 151.70\text{m}^2$, $H_{bud}=8.90\text{m}$ (niski), liczba kondygnacji: 2.

b) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania,
Budynek ZLIV – budynek mieszkalny jednorodzinny

c) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy,

Na podstawie §213 WT przepisy odnośnie klasy odporności ogniowej, nie dotyczą budynku do 3 kondygnacji administracyjnych w gospodarstwach leśnych.

Stopień rozprzestrzeniania ognia:

- ściany (wykończone cegłą ceramiczną) nierozprzestrzeniające ognia NRO

- dach (kryty dachówką ceramiczną) nierozprzestrzeniające ognia NRO

d) informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej,

Nie projektuje się pomieszczeń zagrożonych wybuchem, nie projektuje się składowania czy przetwarzania materiałów palnych bądź wybuchowych w ilości stwarzających niebezpieczeństwo powstania wybuchu zarówno wew. i zew. budynku.

e) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne,

Odległości budynków na tej samej działce, przepisy nie stawiają wymagań.

Brak obiektów na sąsiednich działkach w obszarze oddziaływania.

f) informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o: – drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych, – zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych,

Przepisy nie stawiają wymagań, jednak do budynku jest zapewniony dojazd utwardzony o szerokości 3.5m z drogi publicznej (gminnej).

Zgodnie z §3.1. Zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru jest wymagane dla:

pkt 1) jednostek osadniczych o liczbie mieszkańców przekraczającej 100 osób .

g) informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu;

Nie projektuje się rozwiązań zamiennych.

7) Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

Ze względu na małe skomplikowanie obiektu oraz jego jednoznaczną funkcję, nie opisuję.

8) Informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Projektowana przebudowa nie prowadzi do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której jest usytuowany.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w całości na działce, na której jest usytuowany obiekt budowlany, działka nr 207/4.

Wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia:

- oddziaływanie obiektu w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu, takich jak: przepisy pożarowe, sanitarne, itp.
- oddziaływanie obiektu w zakresie bryły (formy): przesłanianie. 13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zacienianie. §60 oraz §40 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie