

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Podstawa opracowania.

- umowa z Inwestorem,
- mapa do celów projektowych,
- przeprowadzona wizja lokalna,
- obowiązujące akty i normy prawne oraz normatywy,
- decyzja o warunkach zabudowy.

2. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest zagospodarowanie działek nr 159/2 oraz 160 obręb 0001 Trzciel dotyczące rozbudowy istniejącego budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w zakresie dobudowy garażu z jednym miejscem postojowym dla samochodu pożarniczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Ponadto zakres inwestycji obejmuje również wykonanie nowych utwardzeń wokół rozbudowanego budynku remizy.

Relacje przestrzenne z otoczeniem przedstawiono w części rysunkowej.

Planowana inwestycja jest zgodna z wydaną decyzją o warunkach zabudowy sygn. GP.6730.19.2019.JG z dnia 06.09.2019 r .

3. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Teren przeznaczony pod inwestycję zlokalizowany jest w miejscowości Trzciel przy ul. Mickiewicza 3. Teren opracowania stanowi część działek nr ewid. 159/2 oraz 160 obręb 0001 Trzciel (traktowanych jako jedna nieruchomość inwestycyjna). Na działce nr ewid. 160 znajduje się istniejący budynek remizy OSP wraz z dobudowaną wieżą i pomieszczeniem kotłowni, działka częściowo utwardzona betonową kostką brukową. Działka nr ewid. 159/2 jest działką niezabudowaną z występującą na niej zielenią niską. Teren działek częściowo ogrodzony.

Ukształtowanie terenu zasadniczo płaskie. Rzędne terenu wahają się od 52,5 m.n.p.m. do 53,3 m.n.p.m. – konfiguracja lekko pochylona od drogi publicznej (ul. Mickiewicza) w kierunku południowo-wschodnim.

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z ul. Mickiewicza, od strony zachodniej.

Na działce w obrębie inwestycji nie występuje zieleń wysoka. Projektowana zabudowa nie koliduje z istniejącą zielenią.

W granicach działki Inwestora zlokalizowana jest następująca infrastruktura techniczna – przyłącza do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej. Istniejący budynek remizy OSP wyposażony w instalację odgromową.



Fot nr 1. Istniejący budynek remizy OSP przy ul. Mickiewicza 3 w Trzciel



Fot nr 2. Widok na działkę nr ewid. 159/2, na której planuje się rozbudowę budynku remizy OSP

4. Projektowane zagospodarowanie działki.

4.1 Projektowany układ funkcjonalny.

Inwestor zamierza zrealizować inwestycję polegającą na rozbudowie istniejącego budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej od strony wschodniej w zakresie dobudowy garażu z jednym miejscem postojowym dla samochodu pożarniczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Zakres inwestycji obejmuje również utwardzenie części terenu wokół rozbudowanego budynku remizy. Układ projektowanej zabudowy przedstawiono w części rysunkowej.

Zaprojektowano rozbudowę istniejącego budynku remizy OSP o dobudowę w części parterowej garażu w rzucie o kształcie prostokąta. Rozbudowa służyć będzie jako garaż dla wozu strażackiego. Zadaszenie projektowanej rozbudowy zaplanowano jako dach płaski o kącie pochylenia 3 i 5° kryty papą. Projektuje się jedno wejście główne do rozbudowanej części obiektu – od strony zachodniej.

4.2 Projektowany układ komunikacyjny.

Wjazd na działkę odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej (ul. Mickiewicza) – lokalizacja od strony zachodniej. Na działce projektuje się również utwardzone dojście i dojazd do projektowanej rozbudowy.

4.3 Projektowane wyburzenia i rozbiórki.

Projektuje się rozbiórkę istniejących nawierzchni z betonowej kostki brukowej wraz z obramowaniem.

4.4 Projektowane uzbrojenie terenu.

Projektowane uzbrojenie terenu wg opisu i części rysunkowej projektu branżowego.

4.5 Projektowana zielen.

Po wykonaniu prac związanych z dobudową garażu projektuje się uporządkowanie zieleni poprzez humusowanie wraz z obsianiem trawą.

4.6 Projektowane odprowadzenie wód opadowych.

Wody opadowe i roztopowe z dachu rozbudowywanego budynku rozprowadzone będą po terenie własnym inwestora, na zasadach dotychczasowych za pomocą spadków poprzecznych i podłużnych.

5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej.

Pow. terenu inwestycji (m²):	1.300,0
w tym:	
• powierzchnia działki nr 159/2 obręb 0001 Trzciel (m ²)	794,0
• powierzchnia działki nr 160 obręb 0001 Trzciel (m ²)	506,0
RODZAJ POWIERZCHNI	POW. (m²)
<u>Pow. zabudowy</u>	<u>270,1</u>
w tym:	
• budynki istniejące:	174,0
• projektowana rozbudowa:	96,1
<u>Powierzchnie utwardzeń</u>	<u>632,36</u>
w tym:	
• powierzchnie utwardzone istniejące:	228,60
• powierzchnie utwardzone projektowane:	403,76
<u>Pow. terenów zielonych:</u>	<u>397,54</u>
RAZEM (m²):	1.300,00

Wielkość powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działek objętych inwestycją powiększy się o 96,1 m², i jest mniejsza od wartości określonej w decyzji o warunkach zabudowy sygn. GP.6730.19.2019.JG z dnia 06.09.2019 r. tj. powiększenie o maksymalnie 120 m².

Wielkość powierzchni biologicznie czynnej pomniejszy się w związku z planowaną inwestycją o 96,1 m² oraz 403,76 m² w związku z planowanym dodatkowym utwardzeniem terenu. Zatem łączna wielkość powierzchni biologicznie czynnej pomniejszy się o 499,86 m², i jest mniejsza od wartości określonej w decyzji o warunkach zabudowy sygn. GP.6730.19.2019.JG z dnia 06.09.2019 r. tj. pomniejszenie o maksymalnie 530 m².

6. Dane informujące, czy działka lub teren, na którym projektowany jest obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie historycznego układu urbanistycznego miejscowości Trzciel wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-611/A decyzją z dnia 10.10.2013 r. W związku z powyższym zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, prowadzenie robót

budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie decyzji administracyjnej.

Przedmiotowe działki nie posiadają ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – na przedmiotową inwestycję wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Obiekt zaprojektowano zgodnie z jej wytycznymi.

7. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego.

Na terenie przeznaczonym pod inwestycję brak jest oddziaływania wywołanego eksploatacją wyrobisk górniczych.

8. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi – charakterystyka ekologiczna.

W efekcie założenia programu użytkowego budynku zanieczyszczenia pyłowe, płynne i zapachowe nie wystąpią.

Usuwanie odpadów stałych tzn. socjalnych odbywać się będzie przez wywożenie, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Odpady gromadzone będą w odpowiednich pojemnikach opróżnianych przez koncesjonowany zakład oczyszczania.

Dla założonego programu nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu. Nie powstaną wibracje, promieniowanie ani pole elektromagnetyczne lub inne zakłócenia.

Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę wody powierzchniowe i podziemne oraz sąsiadujące budynki.

W projekcie zachowano niezbędne odległości do istniejących obiektów.

Usytuowanie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów budowlanych zgodnie z przedstawioną dokumentacją nie spowoduje zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tych obiektu lub obniżenia ich przydatności do użytkowania.

Z uwagi na powyższe projektowana inwestycja nie wywiera wpływu na środowisko naturalne oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Teren inwestycji nie wchodzi w obszar objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

9. Analiza racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii

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. Możliwe jest jedynie wprowadzanie zastosowania paneli słonecznych jako dodatkowego źródła zasilania dla podgrzewania wody, jednak w realizacji tego budynku jest to rozwiązanie kłopotliwe i nieuzasadnione.

10. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

Konstrukcja zaprojektowanego budynku nie powoduje szczególnych zagrożeń pod warunkiem przestrzegania przepisów BHP określonych prawnie na takiej budowie.

Pozyskana w trakcie wykopów ilość ziemi pod projektowaną rozbudowę zostanie wykorzystana do niewielkiej korekty istniejącego ukształtowania terenu. całość robót ziemnych bilansuje się w obszarze objętym zagospodarowaniem. Ewentualny nadmiar masy ziemnej będzie odwożony poza obszar objęty zainwestowaniem, w miejsce wskazane przez Inwestora lub Wykonawcę. Nie przewiduje się wykonywania prac ziemnych w istotnym stopniu zmieniających rzeźbę terenu. Zagospodarowanie mas ziemnych należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach (Dz.U. z 2019 r. poz. 701 ze zm.).

11. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.) oraz §13a Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935) w wyniku przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej poniżej przedstawiono wymaganą informację w zakresie obszaru oddziaływania obiektu.

11.1 Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 3 ustawy Prawo Budowlane przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. W odniesieniu do przepisów odrębnych, w tym w szczególności:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) - mającej związek z zagospodarowaniem, w tym zabudową terenu, nie stwierdza się wykluczeń lub częściowych wykluczeń możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych, dla terenów niezabudowanych;
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.) - art. 5 ust. 1 – projektowana rozbudowa obiektu nie wprowadza ograniczeń dla pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065):
 - §13 ust.1, §60 oraz §40 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich z uwagi na zapewnienie właściwego oświetlenia i nasłonecznienia. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
 - §18, 19 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
 - § 23 ust. 1 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
 - § 40 – W zakresie zabudowy sąsiednich działek, projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń dotyczących lokalizacji rozbudowy budynku remizy OSP;
 - § 271, § 272 i § 273 - w odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich, z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków bezpieczeństwa pożarowego;
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) – inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń dotyczących zabudowy w otoczeniu zabytków.

11.2 Zasięg obszaru oddziaływania obiektu.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się jednoznacznie, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości w granicach działek objętych opracowaniem tj. w granicach działek nr ewid. 159/2 i 160 obręb 0001 Trzciel, i nie wpłynie w sposób negatywny na otaczający go teren.

12. Uwagi końcowe.

- Niniejszy projekt zagospodarowania terenu spełnia wszystkie wymagania decyzji o warunkach zabudowy sygn. GP.6730.19.2019.JG z dnia 06.09.2019 r. wydanej przez Burmistrza Trzciela.
- Prace budowlane należy wykonać i odebrać zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych, sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP. Do realizacji inwestycji należy użyć materiałów tradycyjnych, wysokiej jakości, posiadających odpowiednie certyfikaty, dopuszczające je do użytku.
- Wykonanie i odbiór robót budowlanych należy wykonać na podstawie aprobat technicznych ITB, atestów higienicznych, wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego, warunków technicznych stosowania, Polskich Norm oraz innych wymaganych certyfikatów.

Opracował:

*mgr inż. arch. Marcin Giedrowicz
nr upr. 51/94/Gw.*