

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego i podstawa opracowania.....	3
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu	3
3. Projektowane zagospodarowanie terenu	3
4. Zestawienie powierzchni terenu	4
5. Informacje i dane o uwarunkowaniach.....	5
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	8
7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego oraz robót budowlanych	9
8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	9

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

PZT-01 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU, skala 1:500	10
Oświadczenia, zaświadczenia, uprawnienia	11-13

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego i podstawa opracowania.

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa budynku leśniczówki w Toruniu (jednostka ewidencyjna 046301_1, Toruń), na części działki o numerze ewidencyjnym 73, w obrębie 25. Inwestorem jest Nadleśnictwo Toruń z siedzibą w Toruniu przy ul. Polnej 34/38.

Podstawa opracowania:

- wytyczne Inwestora
- mapa do celów projektowych
- Uchwała Nr 789/14 Rady Miasta Torunia z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pawia-Przysiecka” dla obszaru położonego pomiędzy: granicą administracyjną miasta, ulicami Szosą Chełmińską i Słowiczą oraz terenem kolejowym w Toruniu.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowy teren obejmuje część działki o numerze ewidencyjnym 73, w obrębie 25. Na przedmiotowej działce znajdują się budynek leśniczówki objęty opracowaniem oraz budynek gospodarczy. Działka posiada istniejące utwardzenia. Teren zagospodarowany jest zielenią niską i wysoką. Oba budynki podłączone są do sieci wodociągowej oraz do instalacji kanalizacji sanitarnej, która jest odprowadzana do przydomowej oczyszczalni ścieków. Oba budynki podłączone są do sieci elektroenergetycznej. Budynek leśniczówki obecnie ogrzewany jest za pomocą kotła na węgiel.

Teren jest zróżnicowany. Teren objęty przedmiotową inwestycją posiada spadek od północy na południe. Nie projektuje się znaczącej zmiany ukształtowania terenu.

Na projektowanym dojeździe do miejsc parkingowych znajduje się studzienka wodociągowa – do zachowania o rzędnej góry na poziomie 67,64m.n.p.m. Poziom góry studzienki należy dopasować do poziomu projektowanej drogi. Studzienkę należy odpowiednio zabezpieczyć w zakresie obciążenia przejazdem samochodami osobowymi. Z projektowaną inwestycją koliduje instalacja kanalizacji sanitarnej prowadzona do szamba. Projektuje się jej rozbiórkę.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

W związku z planowaną inwestycją polegającą na rozbudowie leśniczówki, projektuje się następujące elementy zagospodarowania terenu:

- a. urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi
 - parking,
 - ogrodzenie,
- b. sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków
 - na zasadach istniejących do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- c. układ komunikacyjny
 - projektuje się parking na samochody osobowe z dostępem do przyległej drogi dojazdowej
- d. sposób dostępu do drogi publicznej
 - na dotychczasowych zasadach – bez zmian
- e. parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu
 - nie projektuje się nowych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu
 - Na projektowanym dojeździe do miejsc parkingowych znajduje się studzienka wodociągowa do zachowania, o rzędnej góry na poziomie 67,64m.n.p.m. Poziom góry studzienki należy dopasować do poziomu projektowanej drogi. Studzienkę należy odpowiednio zabezpieczyć w zakresie obciążenia przejazdem samochodami osobowymi. Z projektowaną inwestycją koliduje instalacja kanalizacji sanitarnej prowadzona do szamba. Projektuje się jej rozbiórkę.
- f. ukształtowanie terenu i układ zieleni
 - na przedmiotowym terenie nie projektuje się znacznej zmiany ukształtowania, poziom terenu należy dopasować do istniejących rzędnych, jedyna zmiana występuje w miejscu dojścia do projektowanego wiatrolapu, gdzie projektuje się chodnik o nachyleniu maksymalnym 6%, który należy lekko obsypać.
 - nie projektuje się nowych nasadzeń,
 - nie przewiduje się wycinki istniejących nasadzeń, prace budowlane należy prowadzić przy uwzględnieniu zabezpieczenia istniejących nasadzeń.

4. Zestawienie powierzchni terenu

➤ <u>powierzchnia terenu (część dz. nr 73)</u>	2540,8 m ²	(100%)
➤ powierzchnia zabudowy istn. bud. gospodarczego	151,8 m ²	
➤ projektowana powierzchnia zabudowy leśniczówki	153,7 m ² + 26,3 m ² = 180,0 m ²	
➤ powierzchnia zabudowy RAZEM	331,8 m ²	(13,1%)
➤ powierzchnie utwardzone	886,3 m ²	(34,9%)
➤ powierzchnia biologicznie czynna	1322,7 m ²	(52,0%)

5. Informacje i dane o uwarunkowaniach

- a. informacje i ograniczenia lub zakaz w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy

Teren dz. nr 73, obr. 25 objęty jest miejscowym planem zagospodarowania terenu – Uchwała Nr 789/14 Rady Miasta Torunia z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pawia-Przysiecka” dla obszaru położonego pomiędzy: granicą administracyjną miasta, ulicami Szosą Chełmińską i Słowiczą oraz terenem kolejowym w Toruniu.

Cześć dz. nr 73, obr. 25, objętej opracowaniem, znajduje się na obszarze jednostki planistycznej oznaczonej symbolem 68.02-ZL/WS1, dla której określono poniższe ustalenia:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – lasy i tereny śródlądowych wód powierzchniowych,

b) dopuszczalne:

- budowle hydrotechniczne,
- elementy turystyczno-rekreacyjnego zagospodarowania, w tym w szczególności: ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki dydaktyczne wraz z niezbędną infrastrukturą (np. elementy zabezpieczające takie jak balustrady, schody terenowe, mostki i kładki pieszkie, zadaszenia, miejsca odpoczynku, w tym w szczególności miejsca wskazane na rysunku planu jako orientacyjna lokalizacja ważniejszych miejsc odpoczynku itp.),
- tablice informacyjne,
- infrastruktura techniczna – wyłącznie jako adaptacja sieci istniejących,
- dla terenu oznaczonego symbolem 68.02-ZL/WS1 - dodatkowo - budynki i budowle służące gospodarce leśnej – warunek spełniony

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nakaz harmonijnego zagospodarowania elementów turystyczno-rekreacyjnych – warunek spełniony

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) część terenów oznaczonych symbolami: 68.02-ZL/WS1 i 68.02-ZL/WS2, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej, na którym obowiązują zakazy i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych – zamierzenie obejmuje rozbudowę budynku leśniczówki, nie projektuje się żadnych nowych instalacji infrastruktury technicznej – warunek spełniony
- b) część terenu oznaczonego symbolem 68.02-ZL/WS3, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Leniec w Barbarce, dla którego obowiązują zakazy i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i

szczególnych – nie dotyczy

c) tereny znajdujące się w obszarze utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji wynikających z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 – Forty w Toruniu, w granicach którego obowiązują warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych – projektowane zamierzenie nie wpłynie negatywnie na środowisko – warunek spełniony

d) dla pomnika przyrody, położonego na terenie oznaczonym symbolem 68.02-ZL/WS3, nakaz działań ochronnych, zgodnie z zapisami zawartymi w akcie powołującym – nie dotyczy

e) nakaz realizacji urządzeń turystyczno-rekreacyjnych w sposób:

- nie utrudniający przepływu wody,
- nie naruszający elementów obudowy cieków wodnych,

Nie dotyczy.

f) dla dopuszczonych ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek dydaktycznych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych z wykluczeniem materiałów mogących stwarzać zagrożenie dla gleby i wód – nie projektuje się – nie dotyczy

g) nakaz zapewnienia pasa – wzdłuż otwartych odcinków cieków – o szerokości min. 1,5 m od linii brzegowej, umożliwiającego dostęp do wód służbom eksploatacyjnym i konserwującym, zgodnie z przepisami odrębnymi – nie dotyczy

h) dopuszcza się regulację i umocnienie brzegów cieków wodnych – nie dotyczy

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) zakaz grodzenia terenu, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) dopuszcza się istniejące wygrodzienia w rejonie leśniczówki (znajdującej się w terenie oznaczonym symbolem 68.02-ZL/WS1), w przypadku wymiany ogrodzeń – nakaz stosowania ogrodzeń specjalnych – projektuje się nowe ogrodzenie, które będzie spełniać warunek określony w m.p.z.p. dla ogrodzeń specjalnych t.j. ogrodzenia ażurowe, w których podmurówki posiadają przepusty, o średnicy nie mniejszej niż 10 cm, rozmieszczone w ilości nie mniejszej niż 1 przepust na 20 mb ogrodzenia, w celu umożliwienia migracji drobnych zwierząt – warunek spełniony

c) dopuszcza się wygrodzienia wynikające z planu urządzenia lasu związane z prowadzoną gospodarką leśną – nie dotyczy

d) zakaz reklam - nie projektuje się

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla istniejących śródlądowych wód powierzchniowych:

- obowiązek ochrony i rekonstrukcji obudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
 - wykorzystanie naturalnych materiałów przy umacnianiu brzegów,
- Nie dotyczy.

b) zagospodarowanie lasu – zgodnie z planem urządzenia lasu,

c) na terenie oznaczonym symbolem: 68.02-ZL/WS1, dla dopuszczonych budynków i budowli służących gospodarce leśnej:

- maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie występuje potrzeba określania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m ponad poziom terenu – wysokość budynku bez zmian – warunek spełniony
- maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45° - projektowana rozbudowa budynku kryta dachem płaskim - warunek spełniony
- maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania,
- miejsca do parkowania realizowane jako – odkryte terenowe miejsca postojowe i/lub wbudowane w budynki – warunek spełniony

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) obsługa komunikacyjna z jezdni ul. Szosa Chełmińska poprzez drogi leśne, zgodnie z planem urządzeniowym lasu – bez zmian
- b) zagospodarowanie pasa technicznego istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV – zgodnie z przepisami odrębnymi – nie dotyczy
- c) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem: 68.02-ZL/WS1 (w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako powierzchnia i rzędna ograniczenia wysokości zabudowy) – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może

przekraczać rzędnych oznaczonych na rysunku planu. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności maszty, anteny itp. Dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anteny, wolno stojące maszty, słupy oświetlenia, sieci – linie napowietrzne, kominy itp.) wysokości powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m – warunek spełniony

d) na części terenów oznaczonych symbolami: 68.02-ZL/WS1 i 68.02-ZL/WS2, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ograniczeń od cmentarza o szerokości 150 m od jego granic (R-150m), w obrębie której obowiązują zakazy określone w przepisach szczególnych dotyczących cmentarzy; - warunek spełniony

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dla dopuszczonych, na terenie oznaczonym symbolem: 68.02-ZL/WS1, budynków i budowli służących gospodarce leśnej:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi – bez zmian

- odprowadzenie ścieków – dopuszcza się istniejący system gromadzenia ścieków w szczelnych, okresowo wybieralnych, zbiornikach, z zastrzeżeniem: dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczania) – bez zmian

- zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i

- technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi – projektuje się zmianę ogrzewania budynku na pompę ciepła powietrze-woda – warunek spełniony

b) w przypadku przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej z napowietrznych na kablowe podziemne – nakaz ich dyslokacji na tereny komunikacji, z zastrzeżeniem: dopuszcza się modernizację lub przebudowę sieci z zachowaniem istniejących korytarzy – nie dotyczy

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany nie wymagają obligatoryjnego uzgodnienia w zakresie spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej potwierdzonych przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w

sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1722). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych §3 dla przedmiotowego budynku nie ma wymogu zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zgodnie z §12 ust.1 nie ma wymogu doprowadzenia drogi pożarowej.

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

Realizację inwestycji planuje się w jednym etapie.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu – obejmuje teren opracowania (część dz. nr ew. 73 w obrębie 25). Budowę przedmiotowego zamierzenia zaprojektowano w sposób gwarantujący spełnienie wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz.U. 2022 poz. 1225 ze zm.). Usytuowanie obiektów jest zgodne z § 12 ww. rozporządzenia. Na sąsiednich i pobliskich działkach pozostają spełnione zapisy § 13 dotyczące przesłaniania oraz § 60 dotyczące nasłonecznienia w przypadku budynków mieszkalnych.

Projektant:

mgr inż. arch. Elżbieta Grochocka

uprawnienia budowlane w specjalności
architektonicznej do projektowania
bez ograniczeń
nr UAN-IV/8346/229/TO/87-88