

Opis techniczny

do projektu zagospodarowania terenu działki
„Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku użytkowego
o funkcji administracyjno-biurowej, wolnostojącego w całości podpiwniczonego
na budynek podwójnej kancelarii leśniczych na części
działki numer ewidencyjny 755/1, obręb 0015 Wapowce

Podstawa opracowania:

- Zlecenia i wytyczne Inwestora,
- Decyzja o ustaleniu Lokalizacji Celu Publicznego nr IG.6733.11.2022.UK z dnia 08.06.2022 r.
- Wizja lokalna terenu,
- Mapa do celów projektowych,
- Opinia geotechniczna,
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- Obowiązujące przepisy i normy.

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynku użytkowego o funkcji administracyjno-biurowej, wolnostojącego w całości podpiwniczonego na budynek podwójnej kancelarii leśniczych na części działki numer ewidencyjny 755/1, obręb 0015 Wapowce, oznaczonej według decyzji o warunkach zabudowy nr IG.6733.11.2022.UK z dnia 08.06.2022 r.
Budynek dla podwójnej kancelarii leśnictw Wapowce i Korytniki.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Na terenie działki znajduje się istniejący budynek wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym oraz strychem nieużytkowym, budynek w całości podpiwniczony. Budynek o konstrukcji drewnianej z podpiwniczeniem murowanym. Budynek zrealizowany w odległościach normatywnych od granicy działek sąsiednich. Przedmiotowy teren charakteryzuje się różnorodną roślinnością gruntową oraz dużym zalesieniem. Działka znajduje się na terenach leśnych.

Działka posiada drogę wewnętrzną, z której obecnie jest dojazd do budynku Inwestora i dojazd do działki nr 679/4.

Na terenie występują następujące klasy gruntów:

- inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,13 ha
- lasy Ls o pow. 29,22 ha
- lasy LsII o pow. 0,02 ha

Obecnie teren działki nieogrodzony, uzbrojony.

3. Projektowane zagospodarowania terenu

Na działce projektuje się przebudowę, rozbudowę nadbudowę budynku użytkowego o funkcji administracyjno-biurowej, wolnostojącego w całości podpiwniczonego na budynek podwójnej Kancelarii Leśniczych.

Budynek parterowy o konstrukcji szkieletowo-drewnianej, w całości podpiwniczony, kryty dwuspadowym dachem wraz z instalacjami wodociągową, kanalizacją sanitarną, elektryczną oraz studnią wierconą i zbiornikiem bezodpływowym.

Oprócz zabudowy kubaturowej projektuje się również tereny utwardzone w postaci dojeżdż i dojazdów do budynku, miejsca parkingowe. Projektowany dojazd do terenu inwestycji, poprzez istniejący zjazd drogą wewnętrzną nr ewidencyjny 751/7 obręb 0015 Wapowce do drogi wojewódzkiej nr 884 Przemyśl- Domaradz (Działka numer ewidencyjny 784 obręb 0015 Wapowce).

Na terenie działki projektuje się 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Uzbrojenie terenu:

- zaopatrzenie w wodę z projektowanej studni wierconej,
- odprowadzenie ścieków bytowych do zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne
- zaopatrzenie budynku w energię elektryczną z istniejącego złącza umieszczonego na istniejącej ścianie przyziemia budynku zgodnie z umową wydaną przez gestora sieci (PGE),
- odprowadzenie wód opadowych na teren własny działki.

Gromadzenie i gospodarowanie odpadami stałymi:

Miejsce gromadzenia odpadów stałych w formie kontenera indywidualnego przewidziano na działce inwestycyjnej. Gospodarowanie odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy.

Układ komunikacyjny i dostęp do drogi publicznej

Dojazd do terenu inwestycji, poprzez istniejący zjazd indywidualny, bezpośrednio z drogi wewnętrznej nr ewidencyjny 751/7 obręb 0015 Wapowce do drogi wojewódzkiej nr 884 Przemyśl- Domaradz (Działka numer ewidencyjny 784 obręb 0015 Wapowce).

Dojścia i dojazdy projektuje się jako utwardzone kostką brukową gr. 6cm lub 8 cm na podsypce cementowo-piaskowej i uwarstwionej podbudowie z kruszywa naturalnego lub z płyt ażurowych. Place utwardzone wydzielone będą krawężnikiem drogowym na betonowej ławie. Dojścia i dojazdy posiadać będą spadki podłużne i poprzeczne w kierunku terenów zielonych.

Układ komunikacji wewnętrznej przedstawia projekt zagospodarowania terenu.

Tereny biologicznie czynne

Na terenie inwestycji projektuje się zieleń niską w postaci trawników.

4. Zestawienie powierzchni

Nazwa	Powierzchnia	wg Decyzji o Warunkach Zabudowy
Powierzchnia terenu inwestycji oznaczonego symbolem (część działki 755/1 obr.0015 Wapowce)	Inne tereny zabudowane Bi 0,13ha Lasy Ls 29,22ha Lasy LsII 0,02ha 293 700,00m ²	
Powierzchnia zabudowy	106,40m ²	max 2,5% pow.

Powierzchnia biologicznie czynna	882,00m ²	min.50% pow.
Powierzchnia terenów utwardzonych	775,60m ²	

5. Dane ogólne budynku.

Powierzchnia zabudowy - 106,40m²
 Powierzchnia użytkowa - 117,80m²
 Kubatura - 766,00m³

Bilans terenu:

Ogólna powierzchnia działki nr 755/1	293 700,00m ²
Oznaczenia użytków – Bi	1 300,00m ²
Oznaczenia użytków – Ls	292 200,00m ²
Oznaczenia użytków – LsII	200,00m ²
Powierzchnia części działki przeznaczona pod zabudowę wg Decyzji o warunkach zabudowy oznaczona A-M	5280,00m ²
 Powierzchnia zabudowy Budynku podwójnej Kancelarii Leśniczych	 106,40m ²
Powierzchnia drogi wewnętrznej oraz placów parkingowych i ciągów pieszych	<u>775,60m²</u>
	Razem: 882,00m ²
 Powierzchnia biologicznie czynna	 83,30%>50%
Wskaźnik powierzchni zabudowy	2,02%<2,5%

6. Informacje i dane

Odniesienie do Decyzji o Warunkach Zabudowy:

Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

- Teren o powierzchni 0,5280ha wyznaczony w granicach ewidencyjnych części działki 755/1 obręb 0015 Wapowce liniami rozgraniczającymi, opisany w załączniku graficznym do decyzji literowo A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M przeznacza się tereny zabudowy usług administracji- projektuje się budynek podwójnej Kancelarii Leśniczych o funkcji administracyjno-biurowej zapleczem socjalnym – **warunek spełniony.**

Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynku użytkowego o funkcji administracyjno-biurowej, wolnostojącego w całości podpiwniczonego na budynek podwójnej Kancelarii Leśniczych– **warunek spełniony.**
 - Dopuszcza się budowę studni kopanej lub wierconej – projektuje się studnię, wierconą – **warunek spełniony.**

- Dopuszcza się budowę szczelnego zbiornika bezodpływowego
- projektuje się zbiornik bezodpływowy o pojemności 10m³, wywóz samodzielny
- **warunek spełniony.**

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego.

- Nieprzekraczalna linia zabudowy m zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji – projektowany budynek nie przekracza nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- **warunek spełniony.**
- Maksymalny wskaźnik dla zabudowy – 2,5%- powierzchnia zabudowy projektowanego budynku wynosi 106,40m² co stanowi 2,02% pow. – **warunek spełniony.**
- Powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% - powierzchnia biologicznie czynna projektowanej inwestycji wynosi 882,00m² co stanowiącej 83,30% ,
- **warunek spełniony.**
- Odprowadzenie wód opadowych z projektowanego obiektu na teren własny działki Inwestora – projektuje się odprowadzenie wód opadowych na teren własny,
- **warunek spełniony.**

7. Infrastruktura

- do budynku doprowadzone zasilanie z istniejącego przyłącza elektrycznego, umieszczonego na ścianie przyziemia na dotychczasowych warunkach
- kanalizacja sanitarna odprowadzona do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe
- zasilanie instalacji wodociągowej z projektowanej studni wierconej
- odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe na nieutwardzony teren własny działki
- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji poprzez istniejący zjazd indywidualny, bezpośrednio z drogi wewnętrznej nr ewidencyjny 751/7 obręb 0015 Wapowce do drogi wojewódzkiej nr 884 Przemyśl- Domaradz (Działka numer ewidencyjny 784 obręb 0015 Wapowce).

8. Ochrona zabytków

Teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej - **warunek spełniony.**

9. Wpływ eksploatacji górniczej

Przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze górniczym złoża gazu ziemnego „Przemyśl” ustanowionym decyzją Nr GO/SM/1543/C/94 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 czerwca 1994 r. w związku z tym tereny te podlegają przepisom szczególnym z zakresu prawa geologicznego i górniczego - **warunek spełniony.**

10. Określenie obszaru oddziaływania na środowisko.

Planowana inwestycja nie oddziałuje negatywnie na środowisko, pod względem zacienienia, hałasu, zapylenia, promieniowania elektroenergetycznego itp., spełnia przepisy i normy obowiązujące budownictwie./ustawa z dnia 7.07.1994r. Prawo Budowlane dz. U z 2013r. z późn. zmianami /

Usytuowanie budynku mieści się w granicach dopuszczalnych od działek sąsiedzkich,/najmniejsza odległość ściany z oknami od działki sąsiedzkiej wynosi 30,00m- dopuszczalne 4,0m zgodnie z §12 rozp. dot. Warunków technicznych.

Lokalizacja budynku i jego wysokość nie wpływa na pogorszenie nasłonecznienia istniejących budynków mieszkalnych na działkach sąsiedzkich.

Obszar oddziaływania mieści się na terenie działki inwestora.

Pod względem pożarowym lokalizacja budynku spełnia wymagania Warunków Technicznych dział IV.

11. Wpływ na środowisko oraz higienę i zdrowie ludzi.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia teren przeznaczony pod inwestycję, będzie stanowił plac budowy, z wydzielonym zapleczem socjalno-bytowym. Teren prowadzonych prac będzie oznaczony i zabezpieczony przez wstępem osób niezwiązanych z budową. Przez cały okres budowy będą wydzielone miejsca robót

i miejsca czynnych instalacji. Inwestycja zlokalizowana będzie na wydzielonych działkach terenu.

Projektowany obiekt nie stanowi zagrożenia dla środowiska. Nie będą przekraczane dopuszczalne normy w zakresie poziomu hałasu, a emisja zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będzie się wiązać tylko i wyłącznie z emisją spalin samochodów osobowych.

-Planowana budowa, z uwagi na skalę i charakter inwestycji nie spowoduje wpływu na powierzchnię ziemi poza swoim obrębem.

- Planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji.

- Planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych.

- Planowana inwestycja nie wpłynie na jakość powietrza i przekroczenie w nim dopuszczalnych poziomów substancji.

- Planowana inwestycja nie wpłynie na jakość wód i obniżenia ich jakości poniżej dopuszczalnej.

- Planowana inwestycja nie pogorszy standardów jakości gleby.

Działka nie znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego. Inwestycja nie narusza Uchwały nr XXXIX/792/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego.

Działka nie znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków „Pogórze Przemyskie”. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk ptaków, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki ptaków, dla których obszar ten został wyznaczony.

Inwestycja nie wpływa negatywnie na higienę i zdrowie ludzi, zarówno użytkowników obiektu, jak i otoczenia.

12. Obiekt dostosowany jest do obsługi osób niepełnosprawnych.

13. Wymagania ochrony przeciwpożarowej

Dojazd przeciwpożarowy do budynku zapewniony jest z drogi publicznej z której prowadzi zjazd na teren inwestycji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) budynek zaliczono do kategorii ZL III w tym wymagania dotyczące klas odporności pożarowej nie dotyczą budynków mieszkalnych i administracji w gospodarstwach leśnych &213 w/w Rozporządzenia.

14. Obszar oddziaływania na działki sąsiednie i teren

W oparciu o art.20, ust.1,pkt 1c Prawa budowlanego i §13a Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018,poz.1935)ustalono, że teren inwestycji znajduje się na obszarach leśnych. Przedmiotowa inwestycja nie oddziałuje na działki sąsiednie oraz tereny przyległe. Inwestycja nie przewiduje zagrożeń dla środowiska oraz nie oddziałuje negatywnie na środowisko. Obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji zamyka się w granicy działki nr 755/1,obręb 0015 Wapowce.

Opracował:
mgr inż. arch. Grzegorz Malawski