

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA

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

Zamierzenie budowlane polega na budowie budynku usługowego, potrójna kancelaria leśnictw: Włodowo, Roje, Tomlak wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu działki nr 3427, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo.

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

Działka nr 3427, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo jest niezabudowana. Zjazd z drogi stanowi istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 1199N (działka nr 57), poprzez drogę o nr dz. 3067/14, stanowiącej własność inwestora Nadleśnictwo Dobrocin. Nie projektuje się żadnych obiektów do rozbiórki. Projektowane zagospodarowanie działki pokazano w cz. rysunkowej Projektu Zagospodarowania (rys. PZT).

3) Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym:

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

W zawiązku z nowym zagospodarowaniem działki projektuje się urządzenia budowlane związane z obiektem:

- przyłączy energetyczne (wg oddzielnego opracowania gestora sieci)
- wew. linia zasilająca (projektowana)
- przyłączy kanalizacji (projektowane)
- zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe o poj V=10m³ (projektowany)
- przyłączy wodociągowe (wg oddzielnego opracowania)
- kontenery zamykane na nieczystości stałe (śmietnik segregacja frakcji)
- utwardzenie terenu parkingu wraz z powierzchnią manewrową i chodnikami
- ogrodzenie terenu działki (ogrodzenie z paneli 3D na słupkach stalowych h=1.5m) wraz z bramą wjazdową przesuwaną oraz furtką
- podwójny maszt flagowy o wys. 6m (flagi Lasów Państwowych)
- tablice informacyjne (ogłoszenia, informacje, edukacja)

b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,

Do momentu uzyskania wszystkich pozwoleń i wykonania przyłącza kanalizacji, ścieki sanitarne, będą odprowadzane do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe o poj. 10m³. Rozwiązanie jest zgodne z warunkami technicznymi wydanymi przez MP GK sp. z o.o. Miłakowo.

Wody opadowe z pow. dachu będą zagospodarowane i rozsączane na terenie zielonym, nieutwardzonej części działki. Wody opadowe z terenów utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo na tereny zielone - chłonne w granicach działki.

c) Układ komunikacyjny,

Układ komunikacyjny ogranicza się do drogi manewrowej miejsc parkingowych oraz dojazdu do terenu zagospodarowania, poprzez drogę dz. 3067/14 (wjazd bramą przesuwną). Komunikację pieszą stanowią chodniki połączone z częścią jezdnią oraz furtką wejściową.

d) Sposób dostępu do drogi publicznej,

Zjazd z drogi stanowi istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 1199N (działka nr 57), poprzez drogę o nr dz. 3067/14, stanowiącej własność inwestora Nadleśnictwo Dobrocin.

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

- przyłącze energetyczne (wg oddzielnego opracowania gestora sieci)
- wew. linia zasilająca (projektowany kabel ziemny YKY 5x16mm² ze skrzynki przyłączeniowej ZK+P w linii ogrodzenia granicy z działką)
- przyłącze kanalizacji (projektowany przykanalik pcv160, spadek 3%)
- zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe o poj V=10m³ (proj. zbiornik PEHD)
- przyłącze wodociągowe (wg oddzielnego opracowania do studzienki wodomierzowej DN1000, zew. instalacja wod. pe40)

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

Teren inwestycji jest płaski ze skarpą od północnej granicy działki. Nie projektuje się zmiany naturalnego spływu wód opadowych. Teren drogi zabezpieczono przed zalewaniem poprzez cokół w ogrodzeniu. Istniejący układ zieleni do pozostawienia, projektuje się jedno drzewo do usunięcia, kolizja z utwardzeniem miejsc postojowych, drzewo zostanie ścięte na zasadach gospodarki leśnej, karpina wyciągnięta i odsunięta w miejsce wskazane przez Inwestora. W obrębie zagospodarowania, wew. ogrodzenia projektuje się obsianie trawą ozdobną oraz krzewy ozdobne niskie.

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 usługowego: $P_z = 139,58\text{m}^2$

b) Powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników,

Powierzchnia dróg: $P_d = 191,02\text{ m}^2$

Powierzchnia parkingów: $P_p = 118,0\text{ m}^2$

Powierzchnia chodników, placów: $P_{ch+pl} = 28,11+38,74 = 66,85\text{ m}^2$

Powierzchnie utwardzone razem: $P_u = 375,87\text{ m}^2$

c) Powierzchni biologicznie czynnej,

Powierzchnia działki nr 3427 wynosi: $P_{dz} = 2288\text{ m}^2$

Powierzchnia biologicznie czynna: $P_{biol} = 1912\text{ m}^2$ (stanowi 84%)

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;

Dla inwestycji wydano decyzję RGT.6730.23.2021 z dnia 16.06.2021r, w której określono następujące zasady zagospodarowania:

- max. poziom posadki parteru: 0.20m (dopuszczalne 0.6m) [warunek spełniony]
- max. wysokość okapu: 3.0m (dopuszczalne 5.0m) [warunek spełniony]
- max. wysokość budynku: 6.66m (dopuszczalne 10.0m) [warunek spełniony]
- ilość kondygnacji: 1 (dopuszczalne 2) [warunek spełniony]
- rodzaje dachów: dwuspadowy symetryczny 40° (dopuszczalne dwuspadowe 30° -50°) [warunek spełniony]
- max. szerokość elewacji frontowej: 15.51m (dopuszczalne 20.0m) [warunek spełniony]
- kolorystyka i materiały elewacji: tynk w kolorze białym, deska elewacyjna w kolorze dąb, dachówka ceramiczna w kolorze grafitowym [warunek spełniony]
- max. powierzchnia zabudowy: 139,58m² (dopuszczalne 300m²) [warunek spełniony]

- stosunek pow. biol czynnej do pow. działki: $1912/2288=0.84$ (dopuszczalne $60/100=0.6$) [warunek spełniony]
- stosunek pow. zabudowy do pow. działki: $139.58/2288=0.061$ (dopuszczalne $15/100=0.15$) [warunek spełniony]

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,

- nieprzekraczalna linia zabudowy: 20m od zew. krawędzi drogi pow. 1199N [warunek spełniony]

- zakaz ogrodzeń betonowych: projektuje się ogrodzenie siatka 3D [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,

Na przedmiotowym obszarze nie występują tereny objęte ochroną konserwatorską.

Budynek nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

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

Nie dotyczy zamierzenia budowlanego.

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;

Projektowany budynek usługowy, potrójna kancelaria leśnictw wraz z programem użytkowym będzie służył zaspokajaniu potrzeb 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,

$P_z = 139,58\text{m}^2$, $H_{\text{bud.}}=6.66\text{m}$ (niski), liczba kondygnacji: 1

b) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania,
Budynek ZLIII – budynek użyteczności publicznej

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 wełną BSO) 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,

Budynek sytuje się w odległości 4m ze ścianą z otworami okiennymi od granic działki.

Budynki na działkach sąsiednich nie występują.

Budynek sytuje się w odległości 20m od krawędzi drogi, nieprzekraczalna linia zabudowy: 20m od zew. krawędzi drogi pow. 1199N

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 (droga powiatowa) oraz zapewniający objazdowy ruch jednostek straży pożarnej. Zgodnie z §3.1. Zaopatrzenia w wodę do zew. gaszenia pożaru, nie dotyczą budynków pkt 2) budynki użyteczności publicznej o kubaturze do

2500m³ o pow. do 500m².

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 dodatkowych danych.

8) Informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w całości na działce, na której został zaprojektowany obiekt budowlany, działka nr 3427, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo.

A. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego obejmuje:

1. oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu, takich jak: przepisy pożarowe, sanitarne, itd.

2. oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy), które dotyczy: przesłaniania. Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

zacieniania. Zjawisko zacieniania reguluje §60 oraz §40 (dla placów zabudowie wielorodzinnej) rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

B. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych obejmuje przepisy techniczno-budowlane oraz pozostałe przepisy, których unormowania mogą mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania obiektu.
