

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

do Projektu Budowlano-Architektonicznego
wieży widokowej na terenie Nadleśnictwa Chojnów
działka nr ew. 302 w obrębie 0007-Chojnów

I – CZĘŚĆ OPISOWA

2. OPIS PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.1. DANE OGÓLNE:

2.1.1. Ustalenia formalne

Działka nr ew. 302, o powierzchni 9,7259 ha, stanowiąca własność Skarbu Państwa (księga wieczysta KW 27185), jest położona w gminie Piaseczno, obręb 0007-Chojnów, powiat piaseczyński, woj. mazowieckie.

Wykonywanie prawa własności Skarbu Państwa i innych praw rzeczowych, w odniesieniu do w/w nieruchomości, w całości należy do Inwestora: Państwowe Gospodarstwo Leśne LASY PAŃSTWOWE Nadleśnictwo Chojnów, ul. Klonowa 13, 05-532 Baniocha.

2.1.2. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa wieży widokowej na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych leśnych w celu wzbogacenia tych terenów w możliwości obserwacji fauny i flory przyległych terenów;

2.1.3. Lokalizacja terenu objętego opracowaniem

Działka nr ew. 302 obręb 0007- Chojnów o łącznej powierzchni 9,7259 ha znajduje się w otoczeniu kompleksu terenów leśnych Nadleśnictwa Chojnów, i ma charakter obszaru leśnego Ls wraz z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową Bz.

- Powierzchnia gruntów leśnych Ls – 6,2824 ha;
- Powierzchnia gruntów rekreacyjno-wypoczynkowych Bz – 3,4435 ha;
- **Powierzchnia działki nr ew. 302 łącznie – 9,7259 ha**

Teren ma kształt nieregularny, zbliżony do trapezu, o przekątnej skierowanej w kierunku Płn. – Płd.

Płn.– wsch. granicę terenu wyznacza droga gruntowa (działka nr ew. 209).

Od płn. – zach. działka graniczy z gruntami leśnymi (działka nr ew. 301).

Od płd. – wsch. działka graniczy z gruntami leśnymi (działka nr ew. 301).

Od strony płd. – zach. działka graniczy ze zbiornikiem wodnym (staw) Instytutu Rybactwa Śródlądowego w Żabieńcu (grunt pod stawami działka nr ew. 51)

Teren, pod lokalizację inwestycji, polegającej na budowie wieży widokowej, wyznaczono w centralnej części działki nr ew. 302, w pobliżu granicy płd. – zach. i oznaczono w Planie Zagospodarowania literami ABCDEA

2.2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

2.2.1. Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu:

Na terenie działki nr ew. 302 Nadleśnictwa Chojnów znajdują się nw. obiekty budowlane i urządzenia:

- 1) wiata drewniana, tzw. „amfiteatr” – szt. 1,
- 2) wiata drewniana, tzw. „bieszczadzka” – szt. 1,
- 3) drewniane stoły z siedziskami i z zadaszeniem – szt. 7,
- 4) plac zabaw wraz z urządzeniami (huśtawki, równoważnie),
- 5) parking z nawierzchnią utwardzoną

Wejście na teren usytuowane jest w pld.-wschodnim narożniku działki. Teren jest częściowo ogrodzony.

2.2.2. **Ukształtowanie terenu:**

Powierzchnia działki nr ew. 302 ma typowe ukształtowanie charakterystyczne dla gruntów leśnych – teren płaski o niewielkim zróżnicowaniu wysokości.

Fragment terenu, przeznaczony pod inwestycję, wydzielony z obszaru działki i oznaczony w Planie zagospodarowania literami ABCDA, jest równy, płaski i pozbawiony drzew oraz krzewów ograniczających planowaną zabudowę.

2.2.3. **Układ komunikacyjny:**

Na terenie działki nr ew. 302 a w szczególności na jej fragmencie wydzielonym pod planowaną budowę wieży widokowej nie występują utwardzone drogi, place ani ciągi piesze, kolidujące z planowaną zabudową.

W strefie wejścia na działkę, w jej pld.-wschodniej strefie znajduje się utwardzony i ogrodzony parking.

2.2.4. **Roślinność:**

Działka nr ew. 302 ma charakter gruntu leśnego Ls i częściowo gruntu rekreacyjno-wypoczynkowego Bz, w jej pld.-wschodniej strefie. Teren Ls jest pokryty typową roślinnością o charakterze leśnym z grupami drzew mieszanych, krzewów i podszytem. Teren Bz ma charakter polany leśnej z podszytem, pojedynczymi krzewami, bez drzew.

2.3. **OPIS PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Na działce nr ew. 302, w obszarze wyznaczonym w Planie Zagospodarowania literami ABCDA, położonym w centralnej części działki w pobliżu granicy pld. – zachodniej zaplanowano budowę wieży widokowej przeznaczonej do obserwacji fauny i flory na przyległych terenach.

2.3.1. **Adaptacja istniejących elementów zagospodarowania terenu**

Adaptacja istniejących elementów zagospodarowania terenu działki nr ew. 302 będzie polegać na zachowaniu istniejących elementów budowlanych oraz zieleni, w szczególności zespołów i grup drzew oraz krzewów.

Planowana inwestycja nie koliduje z istniejącą zabudową i nie przewiduje się ingerencji, polegającej na jej rozbudowie, nadbudowie lub/i przebudowie.

2.3.2. **Planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz projektowane obiekty budowlane i urządzenia terenu**

W związku z planowaną inwestycją, przewiduje się następujące zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu działki nr ew. 302:

- 1) budowa obiektu kubaturowego – wieży widokowej w technologii szkieletu drewnianego. Projektowany obiekt ma charakter tymczasowy i jest przewidziany na okres eksploatacji 10-15 lat. Zgodnie z wymaganiami Decyzji nr G/59/2011 Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno, Wydział Urbanistyki i Architektury nr UiA.KT.7331/G-2325/215-04/2011 z dnia 18.07.2011 w/s ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wieży widokowej na działce nr 302 na terenie Nadleśnictwa Chojnów, projektowany obiekt zostanie wykonany z naturalnych materiałów budowlanych. Funkcja obiektu umożliwi obserwację fauny i flory na terenach przyległych do terenu inwestycji. Forma architektoniczna obiektu jest dostosowana do krajobrazu leśnego i nawiązuje do typowych drewnianych urządzeń budowlanych, występujących na terenach leśnych.
- 2) niwelacja i urządzenie terenu wokół planowanej wieży widokowej,

2.4. DANE OGÓLNE PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.4.1. Parametry techniczne projektowanego budynku – PROJEKTOWANEJ WIEŻY WIDOKOWEJ

Długość budynku	6,30 m
Szerokość budynku	6,30 m
Wysokość budynku (w kalenicy)	10,00 m
Okap dachu na wysokości	7,44 m
Kubatura	393 m ³
Rzędna poziomu ±0,00	102,2 m n.p.m.

2.4.2. Zestawienie powierzchni projektowanego budynku – PROJEKTOWANEJ WIEŻY WIDOKOWEJ

powierzchnia całkowita	$P_c = 39,69 \text{ m}^2$
powierzchnia zabudowy	$P_z = 39,69 \text{ m}^2$
powierzchnia netto	$P_n = 59,69 \text{ m}^2$
powierzchnia ruchu (komunikacja)	$P_R = 10,44 \text{ m}^2$
powierzchnia użytkowa	$P_U = 49,25 \text{ m}^2$

2.4.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części planowanego zagospodarowania terenu

Powierzchnia zabudowy	662,5 m ²
w tym:	
istniejąca	625,8 m ²
projektowana	39,69 m ²
Powierzchnia parkingu, ciągów pieszych, placów i drogi dojazdowej	5565,6 m ²

2.4.4. Uzbrojenie terenu

Funkcja projektowanego obiektu budowlanego – wieża widokowa, nie uwzględnia wyposażenia instalacyjnego. Nie występują okoliczności związane z potrzebą doprowadzenia do terenu planowanej inwestycji urządzeń infrastruktury technicznej.

2.4.5. Zakres i kolejność realizacji obiektów

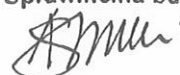
Przewiduje się następującą kolejność realizacji poszczególnych etapów budowy i zagospodarowania terenu:

- przygotowanie placu budowy oraz niezbędnej organizacji ruchu na potrzeby realizacji inwestycji;
- wykonanie robót ziemnych na potrzeby posadowienia wieży widokowej;
- realizacja robót budowlanych związanych z wykonaniem wieży widokowej;
- wykonanie robót ziemnych i budowlanych związanych z realizacją projektowanych ciągów komunikacyjnych (pieszych, jezdnych, miejsc postojowych);
- realizacja robót związanych z projektowanym zagospodarowaniem terenu, w tym: urządzenie terenu, nasadzenia zieleni;
- uprzątnięcie terenu budowy.

DOKONANO KOREKTY TEKSTU

KOLOREM CZERWONYM

2012.05.07
mgr inż. arch. Andrzej Szklarski
Uprawnienia bud. St-223/86



2.4.6. **Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu**

RODZAJ POWIERZCHNI	ISTNIEJĄCA*	PROJEKTOWANA	RAZEM	
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	%
1	2	3	4	
POWIERZCHNIA TERENU dz. nr ew.302 w granicach ABCDEA	—	—	97259	100
POWIERZCHNIA UTWARDZONA Drogi, place, chodniki, ciągi piesze	5565,6*		5565,6	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	625,8*	36,69	662,5	
POWIERZCHNIA ZABUDOWANA ŁĄCZNIE	6191,4*	36,69	6228,1	6,4
POWIERZCHNIA CZYNNA BIOLOGICZNIE	91067,6		91031	93,6
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	625,8	49,25	675	
KUBATURA	2170*	393	2563	

* Uwaga: dane, dotyczące powierzchni i kubatury obiektów istniejących pochodzą z dokumentacji archiwalnej Inwestora.

2.5. **DANE DOTYCZĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TERENU ORAZ DANE WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**
Działka nr 302 obręb 0007 Chojnów, przeznaczona pod inwestycję nie jest wpisana do rejestru zabytków.

2.6. **INFORMACJE O TERENIE DOTYCZĄCE WPŁYWU EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ**
Teren przeznaczony pod inwestycję nie leży w strefie wpływu eksploatacji górniczej.

2.7. **DANE DOTYCZĄCE OGRANICZEŃ I ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA**

2.7.1. **Zagrożenie dla środowiska naturalnego:**
Zarówno istniejący teren jak i planowana inwestycja, nie stwarzają zagrożeń dla środowiska naturalnego.

Nie przewiduje się emisji szkodliwych substancji do środowiska naturalnego podczas użytkowania obiektów. Nie przewiduje się również przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu podczas eksploatacji.

Zastosowane rozwiązania projektowe respektują przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego.

2.7.2. **Zabezpieczenie potrzeb higieniczno-sanitarnych użytkowników**
Projektowany obiekt nie jest dostosowany do stałego przebywania w nim ludzi. Nie planuje się urządzeń służących do zabezpieczenia potrzeb higieniczno-sanitarnych użytkowników.

2.7.3. **Zagadnienia BHP**
Schody prowadzące z terenu na platformę widokową wieży widokowej oraz sama w/w platforma są zabezpieczone balustradami ochronnymi bez możliwości wspinania się i są wyposażone w poręcze.
W terenie zmiany wysokości są niwelowane skarpami ziemnymi.
Zmiana wysokości terenu do 50cm nie wymaga dodatkowych zabezpieczeń.
W przypadku przekroczenia różnicy wysokości 50 cm zostaną zastosowane balustrady ochronne.

2.7.4. **Wywóz odpadków stałych**

Projektowany obiekt nie jest dostosowany do stałego przebywania w nim ludzi. Nie planuje się miejsca do gromadzenia odpadków stałych, związanych z funkcjonowaniem obiektu za wyjątkiem ruchomych koszy, opróżnianych przez służbę asenizacyjną.

2.7.5. **Zagospodarowanie mas ziemnych**

W związku z realizacją inwestycji planuje się m.in. zagospodarowanie mas ziemnych:

- a) do prac niwelacyjnych w obrębie terenu inwestycji,
- b) do niwelacji i zasypek wokół obiektu,

2.8. **DANE DOTYCZĄCE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO I ZAPEWNIENIU UZASADNIONEGO INTERESU OSÓB TRZECICH**

2.8.1. **Obszar oddziaływania obiektu budowlanego**

2.8.2. Obszar oddziaływania obiektu budowlanego zawiera się w obrębie działki przeznaczonej pod realizację inwestycji.

2.8.3. **Poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich**

Realizacja inwestycji, polegającej na budowie drewnianej wieży widokowej nie powoduje ograniczenia dostępu do dróg publicznych, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie obiektów i sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracją, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Projektant



arch. Andrzej SZKLARSKI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

II – CZĘŚĆ RYSUNKOWA

STAROSTWO POWIATOWE w PIASECZNIE
Wydział Architektoniczno-Budowlany
ul. Chyliczkowska 14
05-500 Piaseczno
tel. 22 756-61-63

SPIS RYSUNKÓW

LP		NR RYSUNKU	SKALA	NR STRONY
1	PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	A-1/20	1 : 500	28