

## **CZĘŚĆ OPISOWA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU**

### **1) Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego;**

Przedmiotem inwestycji jest:

- przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek kancelarii leśnictwa (budynek biurowy) na działce nr 1313/1 położonej w Tarnowcu.
- budowa instalacji zewnętrznej energii elektrycznej
- budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej
- budowa przyłącza wodociągowego

Rodzaj obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego:

Kategoria obiektu budowlanego : XVI

### **2) Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki;**

Działka nr 1313/1 na której znajduje się przedmiotowy budynek zlokalizowana jest miejscowości Tarnowiec, gmina Tarnowiec. Teren działki ze spadkiem w kierunku północnym. W chwili obecnej działka jest zabudowana przedmiotowym budynkiem gospodarczym oraz budynkiem mieszkalnym. Działka jest uzbrojona oraz częściowo ogrodzona. Posiada dostęp do drogi publicznej dz. nr 385/2.

Na działce nie znajdują się obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki.

### **3) Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym:**

#### **a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi**

W ramach inwestycji planowana jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek kancelarii leśnictwa (budynek biurowy) wraz z niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania instalacjami:

- przyłącz kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej
- przyłącz wodociągowy z istniejącej sieci wodociągowej
- zewnętrzna instalacja elektryczna

#### **b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,**

Zgodnie z warunkami technicznymi na budowę przyłącza kanalizacyjnego GPGK-KAN-7/2021 z dnia 01-09-2021r. wydanymi przez Gminne Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Tarnowcu. Budynek zostanie przyłączony do istniejącej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej na terenie działki zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia.

#### **c) Układ komunikacyjny,**

Obsługa komunikacyjna na działce poprzez projektowany wg odrębnego opracowania zjazd, oraz utwardzone dojście i dojazd do budynku.

#### **d) Sposób dostępu do drogi publicznej,**

Zjazd na drogę publiczną dz. nr 385/2 projektowanym wg odrębnego opracowania zjazdem.

**e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,**

Instalacja zewnętrzna energii elektrycznej – YKYżo4x10mm<sup>2</sup> w r.o., L=29,1m, głębokość posadowienia przewodów min. 0,70m poniżej poziomu terenu

Przyłącz wodociągowy - PE40x3,7, L=8,60 m, głębokość posadowienia min. 1,6m poniżej poziomu terenu

Przyłącz kanalizacji sanitarnej - PCV Ø160, L= 1,73 m, głębokość posadowienia min. 1,4m poniżej poziomu terenu, minimalne spadki kanałów 0,7%

**f) Ukształtowanie i układ zieleni,**

W ramach inwestycji planuje się wyrównanie terenu z częściowym podniesieniem poziomu terenu w miejscu wejścia do budynku. Poziom  $\pm 0,00$  budynku projektuje się na wysokości 271,75 m n. p. m.

W ramach inwestycji nie planuje się układu zieleni.

**4) Zestawienie:**

**a) Powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych**

➤ **Istniejące obiekty budowlane:**

116,00m<sup>2</sup> - powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego

61,16m<sup>2</sup> - powierzchnia zabudowy budynku będącego przedmiotem opracowania

329,00m<sup>2</sup> - powierzchnia istniejącego dojazdu i dojazdu do budynku (nawierzchnia utwardzona)

➤ **Projektowane obiekty budowlane:**

Nie dotyczy

**b) Powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników,**

148,00m<sup>2</sup> – powierzchnia projektowanego dojazdu i dojazdu do budynku (nawierzchnia rozbieralna)

**c) Powierzchni biologicznie czynnej**

1790,0m<sup>2</sup> - powierzchnia biologicznie czynna

**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**

Nie dotyczy.

## 5) Informacje i dane:

- a) **O rodzaju ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane.**

Działki nr. ew. 1313/1 wraz z projektowanym budynkiem znajdują się na terenach objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego wsi Tarnowiec w gminie Tarnowiec uchwalonym przez Radę Gminy Tarnowiec Uchwałą Nr XXXVII/237/2017 z dnia 25 września 2017r., który nie narusza ustaleń studium, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnowiec – w gminie Tarnowiec ( Uchwała Nr VIII/61/2011 Rady Gminy Tarnowiec z dnia 27 kwietnia 2011 r.) i położona jest w kompleksie terenów oznaczonych symbolem:

**4UI** – tereny zabudowy usługowej – działalność handlowa, gastronomiczna i inna działalność usługowa

Ustalenia szczegółowe:

- Miejsca postojowe:

- I miejsce na 3 zatrudnionych w usługach
- I miejsce dla osób niepełnosprawnych na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i innej działalności usługowej i produkcyjnej

Zaprojektowano 3 miejsca postojowe.

- Powierzchnia zabudowy wynosi **7,2%** co jest mniejsze od **50%** powierzchni terenu
- Powierzchnia biologicznie czynna wynosi **73,2%** co jest większe niż **20%**
- Wysokość do najwyższej kalenicy wynosi **6,87m** co jest mniejsze od **15,0m**
- Dach o kącie nachylenia połaci **40st** co mieści się w zakresie od **25-45st**.

**Planowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami Miejscowego Planu.**

- 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 objętych ochroną konserwatorską**

Działka i teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany:

- nie jest wpisana do rejestru zabytków
- nie jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków
- jest lokalizowane poza obszarem objętym ochroną konserwatorską.

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

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w graniach terenu górniczego.

**d) O charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodny z przepisami odrębnymi.**

- Nie przewiduje się wycinki drzew.
- Nie przewiduje się prac ziemnych związanych z niwelacją terenu i mogących powodować zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
- Planowana inwestycja nie powoduje utrudnień ani ograniczeń dla osób trzecich.

**6) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi**

- Istniejący obiekt budowlany stanowi odrębną strefę pożarową i jest zakwalifikowane do kategorii zagrożenia ludzi ZL III
- Projektowany budynek nie wymaga wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru.
- Istniejący obiekt budowlany nie wymaga dostępu do drogi pożarowej.
- Projektowany obiekt budowlany nie wymaga uzgodnienia w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

**7) Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych**

- Prosta konstrukcja obiektu nie powoduje szczególnych zagrożeń pod warunkiem przestrzegania przepisów BHP określonych prawnie na takiej budowie.
- Poziom posadowienia obiektu budowlanego bez zmian.
- Woda deszczowa odprowadzana na teren działki inwestora.
- Przyjęto pierwszą kategorię geotechniczną dla parterowego obiektu budowlanego wg rozporządzenia Ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25.04.2012 w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 463).
- Należy zachować szczególną ostrożność oraz przestrzegać przepisów BHP podczas prac związanych z budową. Wszystkie prace winny być prowadzone pod ścisłym dozorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane

**8) Informacja o obszarze oddziaływania obiektu (wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu w pkt. 9 opisu)**

**a) Usytuowanie obiektów budowlanych:**

Projektowany budynek usytuowany jest w odległości > 4.0m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi. Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

**b) Ukształtowanie terenu inwestycji:**

Układ terenu ulegnie zmianie. Nie projektuje się zmian w ukształtowaniu terenu mających wpływ na zmianę stosunków wodnych w obrębie projektowanej inwestycji i powodowanie zalewania wodą opadową działek sąsiednich. Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

**c) Zacienianie obiektów sąsiednich (przesłanianie):**

Lokalizacja budynku spełnia wymagania §13 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. 2019 poz.1065). Obiekt nie przesłania istniejących obiektów sąsiednich oraz nie jest przez nie przesłaniany. Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

**d) Nasłonecznienie:**

Lokalizacja budynku spełnia wymagania §60 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. 2019 poz.1065). Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

**e) Komunikacja:**

Obszar inwestycji połączony jest z drogą publiczną projektowanym wg odrębnego opracowania zjazdem. Odległość miejsc postojowych od granic sąsiednich nieruchomości jest zgodna z §19 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. 2019 poz.1065). Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

**f) Miejsca gromadzenia odpadów stałych.**

Odległość wydzielonego miejsca gromadzenia odpadów stałych od budynków oraz granic sąsiednich nieruchomości jest zgodna z §23 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2019 poz.1065). Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

**g) Uzbrojenie techniczne terenu inwestycji**

Uzbrojenie techniczne terenu inwestycji składa się z istniejących sieci i instalacji zewnętrznych do których jest przyłączony istniejący budynek mieszkalny.

W ramach planowanej inwestycji zostanie wykonana instalacji zewnętrznej energii elektrycznej, przyłącz wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

**h) Emisja hałasu**

Obiekt budowlany zaprojektowany jest zgodnie z wymaganiami dotyczącymi wymaganej izolacyjności akustycznej. Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

**i) Emisja zanieczyszczeń**

Obiekt nie będzie emitował zanieczyszczeń. Obszar oddziaływania znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

#### **j) Bezpieczeństwo pożarowe**

Obiekt budowlany zaliczony jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Budynek niski. Odległości pomiędzy budynkami są zgodne z Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz.1065). Zgodnie z art. 271 ust. 1 warunków technicznych w przypadku budowy budynków na działkach sąsiadujących - lokalizacja projektowanego obiektu **nie ogranicza potencjalnej możliwości zabudowy działek sąsiednich**. Najbliższy istniejący budynek zlokalizowany jest w odległości ponad 8m od projektowanego budynku.

Obszar oddziaływania znajduje się w obszarze inwestycji i nie przekracza granic nieruchomości.

#### **k) Podsumowanie.**

Obszar oddziaływania obiektu obejmuje działkę nr 1313/I.

### **9) Podstawy opracowania**

- Zlecenie Inwestora
- Wizja lokalna w terenie i uzgodnienia z Inwestorem
- Decyzja o warunkach zabudowy / wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- Oświadczenia oraz warunki techniczne wydane przez dostawców mediów
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U.2020.1333),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz.U.2020.310)
- Ustawa o z dnia 21 marca 1985r O Drogach Publicznych (Dz. U.2020.470)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r O Ochronie Zabytków i Opiece nad zabytkami ( Dz.U.2020.282)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r O Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, (Dz. U. 2020.293)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014.112 )