

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. PRZEDMIOT INWESTYCJI

- I.1. Lokalizacja inwestycji, granice opracowania, stan własnościowy
- I.2. Materiały wyjściowe, wytyczne projektowe
- I.3. Uwarunkowania urbanistyczne

II. OPIS ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

- 2.1. Istniejące elementy infrastruktury technicznej
- 2.2. Istniejąca zieleń

III. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 3.1. Ogólne zasady zagospodarowania terenu
- 3.2. Obsługa komunikacyjna, drogi.
- 3.3. Infrastruktura techniczna
- 3.4. Projektowana zieleń

IV. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

- 4.1. Miejsce gromadzenia odpadów
- 4.2. Odprowadzenie wód opadowych
- 4.3. Informacje o działce

V. INFORMACJA CZY DZIAŁKA LUB TEREN, NA KTÓRYM JEST

PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, SĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ CZY PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

VI. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

VII. ODDZIAŁYWANIE PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE

RYSUNKI

- Projekt zagospodarowania terenu

1: 500

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Projekt budowlany przebudowy i nadbudowy dachu na budynku komunalnym wraz z instalacją elektryczną na działce nr ewid.223/9 przy ul. Stanisława Staszica 5 w Brodach.

1.1. Lokalizacja inwestycji, granice opracowania, stan własnościowy.

Inwestycja polegająca na przebudowie i nadbudowie dachu na istniejącym budynku komunalnym na działce nr ewid. 2239 przy ul. Stanisława Staszica 5 w Brodach.

Powierzchnia działki w granicach terenu inwestycji ok.1047,90m².

Inwestorem powyższego zamierzenia jest Urząd Gminy Brody, ul. Stanisława Staszica 3.

1.2. Materiały wyjściowe, wytyczne projektowe

Projekt sporządzono w oparciu o następujące materiały:

- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Mapę sytuacyjno - wysokościową działki 223/9 do celów projektowych w skali 1 : 500
- Projekt budowlany rozbudowy i przebudowy
- Ustalenia programowe i przestrzenne z Inwestorem
- Obowiązujące przepisy i normy.

1.3.Uwarunkowania urbanistyczne

1.3.1. Uwarunkowania planistyczne

Planowana inwestycja realizowana jest na działce o numerze ewidencyjnym 223/9, w Brodach. Teren przedmiotowy w liniach rozgraniczających inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nie podlega również ochronie prawnej w aspekcie ochrony środowiska i zdrowia, dziedzictwa kulturowego oraz zabytków i nie leży na terenie górniczym.

Projektowana inwestycja spełnia uwarunkowania wynikające ze szczegółowych zasad zagospodarowania terenu zawartych w Wypisie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na którym zlokalizowane są przedmiotowe działki.

Planowana inwestycja jest zgodna z wytycznymi z planu i istniejącym zagospodarowaniem terenu działki.

1.3.2. Kontekst urbanistyczny, specyfika obszaru

Teren, na którym zlokalizowana będzie inwestycja jest terenem przeznaczonym pod tego rodzaju zabudowę U3 – zabudowa usługowa.

Projektowany obiekt skalą i formą zabudowy nie będzie odbiegał od zabudowy istniejącej na tym terenie.

Działka sąsiaduje z drogą publiczną, a istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające aby zrealizować inwestycję.

II. OPIS ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Teren, na którym ma być zlokalizowany obiekt jest na działce nr ewid. 223/9. Teren powyższej działki jest zabudowany.

Przedmiotowa nieruchomość graniczy:

- od strony północnej z działką nr ewid. 223/10
- od strony południowej z działką nr ewid. 223/14
- od strony zachodniej z działką nr ewid. 223/10
- od strony wschodniej z drogą nr ewid. 1303

Działka w części objętej opracowaniem porośnięta jest zielenią urządzoną
Ukształtowanie działki ze spadkiem w kierunku północnym

2.1. Istniejące elementy infrastruktury technicznej

Przedmiotowy teren uzbrojony jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć wodociągową
- sieć kanalizacyjną
- sieć gazową
- linię energetyczną.

2.2. Istniejąca zielen

W chwili obecnej działka porośnięta jest trawą.

III. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zagospodarowanie terenu pozostaje bez zmian.

Przewidywany zakres robót przebudowa i nadbudowa dachu nie wpłynie na zmiany otoczenia budynku.

Projekt zagospodarowania terenu w formie graficznej został przedstawiony na załączniku graficznym i przedstawia usytuowanie budynku oraz ukształtowanie terenu dla przedmiotowej inwestycji.

Rzędna posadowienia budynku wg terenu wynosi - **0,00 – 202.95m n.p.m.**

3.1. Ogólne zasady zagospodarowania terenu

Na projekcie zagospodarowania terenu pokazano usytuowanie budynku wraz z zagospodarowaniem terenu. Usytuowanie budynku jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego..

Dojazd do projektowanego budynku będzie się odbywać od strony północno-zachodniej z drogi publicznej poprzez istniejący zjazd. Główne wejście do budynku od strony północnej. Wszelkie odległości budynku do granic oraz budynków istniejących naniesione zostały w części graficznej opracowania.

3.2. Obsługa komunikacyjna, drogi

3.2.1. Ruch kołowy

Dojazd do przedmiotowej działki 223/9 istniejącym wjazdem z drogi publicznej.

3.2.2. Ruch pieszy

Dojście do budynku od granicy z drogą podjazdem i ciągiem pieszojezdny istniejącymi

3.3. Infrastruktura techniczna

Instalacje elektryczna - istniejąca

Przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej – istniejące

Przyłącze gazowe - istniejące

3.4. Projektowana zielen

Zielen urządzona istniejąca

IV. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Powierzchnia działek w granicach opracowania - **1047,90 m²**

Powierzchnia zabudowy budynku - **465,31m²**

Warunki wynikające z Planu Miejscowego

Zaprojektowany obiekt wraz z zagospodarowanie terenu dostosowany jest do warunków wynikających z Planu Miejscowego dla terenu U3

- Budynek komunalny
- Wysokość budynków do 10m – wg projektu 5.36m
- Dachy dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe o kącie od 20° do 45°– wg projektu dach dwuspadowy 10°.
- Kolorystyka okładzin ścian w kolorach pastelowych
- Kolorystyka okładzin dachu w kolorze jasnego grafitu

- Miejsca postojowe na istniejących warunkach na parkingach wokół budynku

4.1. Miejsce gromadzenia odpadów

Istniejące bez zmian

4.2. Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe z dachu odprowadzane będą poprzez rury spustowe powierzchniowo na tereny biologicznie czynne (tereny zielone) na terenie działki inwestora.

4.3. Informacje o działce

Dane dotyczące działki:

- działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

4.4. Miejsca parkingowe

Istniejące bez zmian.

V. INFORMACJA CZY DZIAŁKA LUB TEREN, NA KTÓRYM JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY SĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ CZY PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nie podlega ochronie prawnej w aspekcie ochrony środowiska i zdrowia, dziedzictwa kulturowego oraz zabytków.

VI. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Działka nie leży na terenie szkód górniczych i nie znajduje się w granicy terenów górniczych.

VII. ODDZIAŁYWANIE PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE .

- zapotrzebowanie wody bez zmian
- ilość ścieków bez zmian
- ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej
- przedmiotowy obiekt nie będzie obiektem uciążliwym dla otoczenia a jego oddziaływanie nie przekroczy granic własnościowych działki.

- ewentualny hałas emitowany przez urządzenia w budynku nie przekroczy istniejącego tła. Na granicy z działkami sąsiednimi głośność nie przekroczy 45 dB (A).
- emisja zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery nie stanowi zagrożenia dla fauny, flory, gleby, wód gruntowych i atmosfery.

Ponadto dla projektowanego programu użytkowego nie przewiduje się występowania emisji wibracji i promieniowania jak również nie będzie powstawać pole elektromagnetyczne ani inne tego rodzaju zakłócenia.

Lokalizacja, charakter i przepisy użytkowania oraz wielkości inwestycji nie wpłyną negatywnie na istniejący drzewostan, powietrze lub zacienienie działek sąsiednich.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje część działki nr ewid. 223/9 na której przeprowadzono analizę:

Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego nie powoduje szkodliwego oddziaływania obiektu w zakresie :

- **funkcji** i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu, takich jak: przepisy pożarowej, sanitarne.
- **bryły** które dotyczy przesłaniania (§13.1) i zacieniania (§60) obiektu i obiektów na sąsiednich działkach.

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

- Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu uwzględniając części zagospodarowania wyznaczonego obszaru takie jak:
 - Usytuowanie budynku §13.1
 - wyznaczenie miejsc postojowych, §18,19
 - wyznaczenie miejsca gromadzenia odpadów stałych, §23,1
 - obsadzenie terenów zielenią urządzoną.§40
 - Usytuowanie budynku ze względu na bezpieczeństwo pożarowe z uwzględnieniem przepisów w tym zakresie.§271, §272 i 273.

Na podstawie analizy wyznaczono obszar oddziaływania obiektu budowlanego i zaznaczono go na projekcie zagospodarowania terenu kolorem pomarańczowym.

Obszar oddziaływania budynku komunalnego wykracza poza przedmiotową działkę 223/9 na działkę drogową 223/14, ale zgodnie z ww przepisami nie powoduje uciążliwości w użytkowaniu budowlanych działek sąsiednich.