

Projekt zagospodarowania terenu **część opisowa**

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

(a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia).

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa budynku gospodarczo-magazynowego w Lubrzy przy ul. Wolności 73, dz. nr 368/22.

Zakres inwestycji:

- a) wykonanie otworów drzwiowych,
- b) powiększanie stolarki drzwiowej (montaż bram),
- c) wykonanie nowej posadzki z podbudową,
- d) wzmocnienie ścian i fundamentów, docieplenie ścian,
- e) wzmocnienie konstrukcji słupów,
- f) wzmocnienie konstrukcji dachu wraz z wymianą pokrycia dachowego,
- g) dostosowanie budynku do warunków ochrony przeciwpożarowej.

Inwestor: Gmina Lubrza, ul. Wolności 73, 48-231 Lubrza.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu

(w tym informacji o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki).

Opracowanie obejmuje działkę nr 368/22 w miejscowości Lubrza przy ul. Wolności która zabudowana jest istniejącym budynkiem urzędu gminy i gminnego ośrodka kultury, budynkiem gospodarczym oraz gospodarczo-magazynowym. Teren nieruchomości wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę między innymi wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną. Działka o umiarkowanym terenu, częściowo ogrodzona oraz częściowo utwardzona, porośnięta zielenią niską.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

(w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny, sposób dostępu do drogi publicznej, parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu).

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa budynku gospodarczo-magazynowego w Lubrzy przy ul. Wolności 73, dz. nr 368/22.

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

Nie dotyczy. Inwestycja nie wpływa na urządzenia budowlane.

b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,

Nie dotyczy. Inwestycja nie powoduje odprowadzania ścieków bytowych.

c) układ komunikacyjny,

Układ komunikacyjny bez zmian, według załączonej części rysunkowej.

d) sposób dostępu do drogi publicznej,

Teren objęty opracowaniem posiada istniejący zjazd z drogi publicznej gminnej ul. Wolności w Lubrzy. Inwestycja nie ingeruje w sposób dostępu do drogi publicznej, istniejący zjazd pozostaje bez zmian.

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

Nie dotyczy.

Roboty budowlane wykonywane w pobliżu istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej oraz drzew należy wykonywać z zachowaniem szczególnej ostrożności.

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

Ukształtowanie terenu umiarkowane. Teren porośnięty zielenią niską.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu

(powierzchnie zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Bez zmian. Zakres inwestycji dotyczy wyłącznie budynku, brak projektowanych elementów dotyczących zagospodarowania terenu. W związku z powyższym zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej nie ulega zmianie.

5. Informacje i dane informujące

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

Ograniczenia i zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubrza dla terenu 1U są następujące:

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – biura, usługi kultury;

2) uzupełniające – bezpieczeństwo publiczne, opieka zdrowotna, mieszkania funkcyjne, zielen izolacyjna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania:

1) przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

2) działalności obniżającej standard użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) strefę wejściową do budynków usługowych projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;

2) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków technicznych;

3) pas zieleni izolacyjnej sytuować od strony terenu 2PP;

4) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub/i garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 28;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – max 2,0;

6) wskaźnik zabudowy – max 50%;

7) teren biologicznie czynny – min 10%;

8) linia zabudowy nieprzekraczalna, historyczna, określona elewacją frontową przyulicznego budynku usługowego;

9) gabaryty i wysokości budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu;

10) geometria dachów budynków – dach płaski, niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony ładu przestrzennego:

3) w kolorystyce budynków stosować:

a) na ścianach elewacji - odcienie kolorów pastelowych, z wyjątkiem koloru różowego, zielonego i niebieskiego,

b) na pokryciach dachów - odcienie koloru czerwonego, brązowego lub czarnego, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 5 lit. a;

4) zakazuje się:

a) stosowania na elewacji budynków mieszkalnych i usługowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek.

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,

Przedmiotowy teren nie jest wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego, nie jest wpisany jednostkowo do gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowy budynek usytuowany jest w układzie ruralistycznym wsi Lubrza wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

W przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:

– wstrzymać roboty mogące spowodować jego uszkodzenie bądź zniszczenie,

- zabezpieczyć odkryty przedmiot oraz miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie powiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Lubrza).

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

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego - nie jest usytuowana na terenie szkód górniczych, eksploatacja górnicza nie występuje.

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;

Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, w związku z tym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Realizacja zamierzenia budowlanego nie wpłynie negatywnie na stan środowiska naturalnego, higieny i zdrowia użytkowników obiektu.

Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów i obiektów budowlanych, nie jest również źródłem uciążliwości powodowanych przez hałas, promieniowanie elektromagnetyczne i wibracje, substancje zapachowe oraz nie jest źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, wody i gleby dla terenów sąsiednich. Inwestycja nie pozbawia sąsiednich nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ani też możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ponadto nie ogranicza korzystania z nieruchomości i obiektów budowlanych, na których jest usytuowana, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Wody opadowe będą odprowadzone na istniejący teren biologicznie czynny. Woda opadowa nie będzie przedostawać się na działki sąsiednie. Nie zmienia się stanu wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego terenie wody opadowej, roztopowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

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

Projekt nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych zgodnie z rozporządzeniem MSWiA z dnia 05.08.2023 ws. uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Projekt spełnia warunki ochrony przeciwpożarowej.

Informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji.

Powierzchnia zabudowy – 75,20 m²,

Powierzchnia użytkowa – 66,58 m²

Powierzchnia wewnętrzna – 66,58 m²

Kubatura – 243,65 m³

Wysokość budynku – najwyższa krawędź 3,78m do dachu, wysokość 2,64m-okap

Liczba kondygnacji naziemnych – 1

Liczba kondygnacji podziemnych 0.

Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania.

Budynek stanowi jedną strefę pożarową PM < 500 MJ/m²

Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy.

Dla stref pożarowych PM do 500 MJ/m² ustalono klasę „E” odporności pożarowej §212 ust 4 i 7.

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku ^{5) *)}					
	główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	strop ¹⁾	ściana zewnętrzna ^{1),2)}	ściana wewnętrzna ¹⁾	przykrycie dachu ³⁾
„E”	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

Oznaczenia w tabeli:

R - nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E - szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I - izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

¹⁾ – jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku,

²⁾ – klasa odporności ogniowej dotyczy pasa między kondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem

(-) - nie stawia się wymagań.

Wszystkie elementy konstrukcyjne budynku wykonane zostaną jako nierozprzestrzeniające ognia NRO.

W obiekcie zastosowane będą do wykańczania wnętrz, materiały i wyroby trudno zapalne.

Wszystkie elementy budynku (w tym ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu) zostaną wykonane z materiałów nierozprzestrzeniających ognia (NRO), natomiast elementy oddzielenia przeciwpożarowych zostaną wykonane z materiałów niepalnych (w tym ocieplenie tych elementów).

Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej.

W rozpatrywanym budynku nie występują pomieszczenia i strefy zagrożone wybuchem, oraz nie wyznacza się stref zagrożenia wybuchem w pomieszczeniach i przestrzeniach zewnętrznych.

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.

Boczne ściany od strony poł-wschodniej, północno-zachodniej sąsiadują bezpośrednio w granicy z istniejącą zabudową w związku z tym zaprojektowano ścianę oddzielenia przeciwpożarowego od sąsiednich stron REI 60 uwzględniając odległości kątowe 4m. Warunki usytuowania zachowano (wymiały podano w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu).

Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych (w tym informacje o drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych i 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).

Zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030) dla przedmiotowego magazynu nie jest wymagana droga pożarowa. Dojazd do budynku zapewniony z drogi gminnej ulicy Wolności oraz Spółdzielczej.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla całego obiektu wynosi 10 dm³ /s (10 l/s) z co najmniej jednego hydrantu o średnicy DN 80 mm. Wymagana ilość wody zostanie zapewniona z istniejących przeciwpożarowych hydrantów usytuowanych w drodze gminnej.

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 dotyczy.

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

Nie dotyczy. Budynek o prostej konstrukcji. Inwestycja nie należy do skomplikowanych.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

a) przepisy prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- § 12, 13, 19, 34, 35, 36, 40, 60, 271-273 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- art. 43 ustawy z dnia 28 marca 1985 r. o drogach publicznych,

b) obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach działki objętej opracowaniem tj. 368/22.

SPECJALNOŚĆ ARCHITEKTONICZNA
mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń 18/OPOKK/2018
SPECJALNOŚĆ KONSTRUKCYJNA
mgr inż. Franciszek Czerwiński OPL/1514/PWBKb/18