



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA NADLEŚNICTWA SUCHA PZT -OPIS

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem planowanego zamierzenia budowlanego, zlokalizowanego na działkach nr 10367/12 i 10367/13 przy ulicy Zamkowej 7 w Suchej Beskidzkiej jest budowa nowego skrzydła biurowego siedziby Nadleśnictwa, które będzie połączone przewiązką z istniejącym budynkiem. W związku z budową nowego skrzydła, także budynek istniejący zostanie poddany gruntownemu remontowi, obejmującym niewielkie zmiany w układzie ścianek działowych.

Powyższe działania będą poprzedzone rozbiórką istniejących budynków gospodarczych.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

Na terenie objętym opracowaniem znajdują się następujące obiekty kubaturowe:

- budynek administracyjny (przewidziany do remontu)
- budynek administracyjno-gospodarczy (do rozbiórki)
- budynek warsztatowo-garażowy (do rozbiórki)
- wiata garażowa (do rozbiórki).

Na terenie znajdują się także drogi i dojścia do budynków, parkingi, zielen , sieci , przyłącza i instalacje zewnętrzne obsługujące obiekty objęte zakresem opracowania

a. Obiekty przeznaczone do rozbiórki (wyburzenia)

- napowietrzna linia NN (zgodnie z warunkami przebudowy),
- napowietrzna sieć teletechniczna (zgodnie z warunkami przebudowy
- budynek administracyjno-gospodarczy (w II etapach)
- budynek warsztatowo-garażowy
- wiata garażowa

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU

a. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Na terenie projektuje się panele fotowoltaiczne posiadające własne fundamenty i przylegające do elewacji południowej rozbudowy.

b. Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

- wody deszczowe z utwardzonych terenów będą odprowadzane do wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji.
- ścieki z budynku będą odprowadzane do zewnętrznej instalacji na terenie inwestycji w ilości jak obecnie.



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA NADLEŚNICTWA SUCHA PZT -OPIS

c. Układ komunikacyjny

Na terenie objętym inwestycją znajduje się istniejący układ komunikacyjny, który zostanie zmieniony tak aby obsługiwał nowy układ obiektu. Zasadniczo nie zmieni się miejsce włączenia do ciągu komunikacyjnego ul. Zamkowej jednak przeprojektowane jest ogrodzenie tak aby poprawiła się widoczność przy włączaniu się do ruchu.

Zachowane zostaje dojście do istniejącego budynku. Główna droga na działce prowadzi do placu manewrowego aby umożliwić wjazd i wyjazd wozów straży pożarnej oraz aby usprawnić ruch samochodów osobowych na terenie. Droga ta przebiega od strony północnej.

Wzdłuż drogi zostaną zlokalizowane parkingi (18 miejsc w strefie wjazdu i 12 miejsc w głębi działki).

Sposób dostępu do drogi publicznej

Teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (istniejący zjazd na teren inwestycji z drogi - ul. Zamkowej dz. nr 9423).

d. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

- Przebudowa sieci instalacji elektrycznych z uwagi na kolizje

Przebudowa istniejących sieci z uwagi na kolizje z rozbudową budynku zostanie wykonana wg wydanych warunków przebudowa od właściciela sieci – Tauron Dystrybucja S.A.

- Przyłącze elektryczne

Budynki istniejące posiadają przyłącza elektryczne napowietrzne, który podczas prac budowlanych zostaną zlikwidowane. Zgodnie z wydanymi warunkami zasilania istniejące układy pomiarowe zostaną zamienione na układ złączowo-pomiarowy ZK3a-1PP-2P-X zlokalizowanym w ogrodzeniu (przy granicy działki).

Podział własności urządzeń został określony w warunkach zasilania i będzie znajdował się na zaciskach głównych w zestawie ZZP w stronę odbiorcy.

Zakładana moc szczytowa dla obiektu 85kW.

Główny kabel zasilający łączący ZZP z budynkiem będzie układany w rurce osłonowej DVK w ziemi.

- Przyłącze teletechniczne

Budynek posiada przyłącz teletechniczne, który zostanie przebudowane związku z kolizją z rozbudową.

- Przyłącze deszczowe

Projekt przewiduje wykonanie wewnętrznej kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe będą gromadzone w dwóch zbiornikach podziemnych prefabrykowanych o łącznej pojemności 100m³ na terenie inwestora.



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA NADLEŚNICTWA SUCHA PZT -OPIS

Budynek posiada przyłącz deszczowe, który pozostaje bez zmian

- Przyłącze kanalizacji sanitarnej

Budynek posiada przyłącz kanalizacji sanitarnej, który pozostaje bez zmian. Ścieki z rozbudowy zostaną odprowadzone do studzienki kanalizacyjnej na działce inwestora.

- Przyłącze wody

Budynek posiada istniejący przyłącz wody. Przyłącz wody do rozbudowy będzie wykonana z wewnętrznej wody inwestora (za istniejącym układem pomiarowym).

- Przyłącze ciepłe

Budynek posiada własne źródło ciepła z kotła gazowego, które docelowo zostanie zlikwidowane (po wykonaniu nowego skrzydła w którym będzie umiejscowione nowe źródło ciepła obsługujące zarówno rozbudowę jak i istniejący obiekt) . Projekt przewiduje montaż pompy ciepła.

- Przyłącz gazowy,

Budynek posiada przyłącz gazowy docelowo przewidziany do likwidacji.

e. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Teren inwestycji jest płaski i nie ulega przekształceniom. Nie przewiduje się wycinki drzew. Istniejąca zieleń niska podlegać będzie pielęgnacji i uporządkowaniu.

f. Etapowanie Inwestycji.

Wynika ono z konieczności nieprzerwanego funkcjonowania obiektu Nadleśnictwa w trakcie budowy.

• Etap I

Etap I obejmuje wyburzenie południowej połowy istniejącego budynku gospodarczego nr 3 (w pozostałej części znajduje się kotłownia, która będzie niezbędna do funkcjonowania obecnej siedziby Nadleśnictwa) oraz budynków gospodarczych. W etapie tym będzie wykonana również przełożenie sieci gazowej oraz innego uzbrojenia podziemnego i naziemnego.

• Etap II

Etap II obejmuje budowę nowego budynku administracyjno-biurowego (budynek nr 1). Ostatnim elementem tego etapu będzie połączenie projektowanego budynku przewiązką z istniejącym wejściem w budynku istniejącym (budynek nr 2).

• Etap III



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA NADLEŚNICTWA SUCHA PZT -OPIS

Etap III obejmuje przełączenie instalacji, ogrzewania itp. z budynku istniejącego do nowoprojektowanego oraz wyburzenie pozostałej części budynku nr 3.

Etap ten będzie obejmował także zagospodarowanie terenu przyległego do nowego budynku.

- Etap IV

Etap IV obejmuje remont zabytkowego budynku oraz pozostałe zagospodarowanie terenu (przyległe do istniejącego obiektu).

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

a. Powierzchnia zabudowy (a1+a2)	887,25 m²
- istniejącego obiektu (a1)	402,74 m ²
- projektowanej rozbudowy (a2)	484,51 m ²
- istniejących obiektów przeznaczonych do wyburzenia	615,19 m ²

b. Powierzchnie utwardzone (b1+b2+b3+b4)	1835,99 m²
- powierzchnia dróg (b1)	685,77 m ²
- powierzchnia parkingów (b2)	394,13 m ²
- powierzchnia placów (b3)	426,60 m ²
- powierzchnia chodników (b4)	329,49 m ²

c. Powierzchna biologicznie czynna	9054,83m²(77%)
---	----------------------------------

**d. Powierzchnia innych części terenu niezbędne do sprawdzenia zgodności z
ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego o symbolach:

- 1ZL2- teren lasów- obiekty administracyjne Lasów Państwowych.

Wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi	11%
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi	65%
Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi	0,16

- 4UP- teren usług publicznych

Wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi	5%
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi	85%
Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi	0,1

- 51ZL1- tereny lasów



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA NADLEŚNICTWA SUCHA PZT -OPIS

Nie przewiduje się ingerencji w teren

Suma miejsc postojowych istniejących i projektowanych po rozbudowie wyniesie **32MP** (w tym 2 w garażu). Z kompleksu będzie korzystać 20 stałych pracowników. W części rysunkowej na aktualnej mapie do celów projektowych zaznaczone linie rozgraniczające wynikające z miejscowego planu.

5. INNE INFORMACJE I DANE (PAR. 14 PKT5 ROZPORZADZENIA)

- a. **Rodzaj ograniczeń zabudów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu**
Nie dotyczy.
- b. **Informacja o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków i o obszarze objętym ochroną konserwatorską**
Istniejący budynek jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1563/M.
- c. **Wpływ eksploatacji górniczej na teren**
Nie dotyczy.
- d. **Charakter, cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia**
Nie dotyczy.

6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ ,W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ O PRZECIWPÓŻAROWYM ZAOPATZRENIU W WODĘ WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI

a. Drogi pożarowe

Droga pożarowa przebiega wzdłuż dłuższego boku elewacji północnej, przy czym bliższa krawędź drogi znajduje się w odległości od 5 m do 15 m od budynku. Pomiedzy drogą a budynkiem nie występują stałe elementy ani drzewa i krzewy o wysokości powyżej 3 m. Droga pożarowa ma szerokość 4-5 m. Promienie zewnętrzne drogi mają nie mniej niż 11 m. Na terenie projektuje się miejsce do nawracania dla pojazdów straży.

b. Przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynku wynosi 20 dm³/s. Dwa hydranty o wydajności minimum 10 dm³/s każdy i ciśnieniu minimum 0,2 MPa, istniejące znajdują się w:
- pierwszy hydrant(naziemny)– w odległości 32,47 m od budynku



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA NADLEŚNICTWA SUCHA PZT -OPIS

- drugi hydrant(podziemny)– w odległości około 67,00 m od budynku

7. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

a. Wskazanie przepisów prawa w stosunku do których dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu

-art. 3pkt.20 Ustawy Prawo Budowlane w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu:

należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

Inwestycja w żaden sposób nie powoduje ograniczeń w terenach sąsiednich.

-otoczenie obiektu budowlanego stanowi obszar obejmujący teren na którym znajduje się obiekt, a także sąsiednie działki budowlane, poddane analizie w zakresie możliwości oddziaływania tego obiektu.

Elementy nowego zagospodarowania terenu objętego inwestycją są zlokalizowane w takich odległościach od granic działek sąsiednich , że w żaden sposób nie ograniczają zabudowy na sąsiednich działkach.

-ograniczenie, dla terenów niezabudowanych oznacza wykluczenie lub częściowe wykluczenie możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych, natomiast dla terenów zabudowanych, dodatkowo oznacza zmianę warunków użytkowania określonych w przepisach techniczno-budowlanych (w czasie przeprowadzania analizy).

Inwestycja nie wyklucza ani nie ogranicza w żadnym stopniu lokalizacji zabudowy lub urządzeń kubaturowych na sąsiednich działkach.

-zagospodarowanie, w tym zabudowę terenu, należy wiązać z realizacją obiektów lub urządzeń budowlanych, ponieważ tylko tego rodzaju działalność podlega regulacjom ustawy Prawo budowlane (art. 1 ustawy Prawo budowlane.)

Nowe zagospodarowanie terenu w granicach inwestycji w żaden sposób nie wpływa na tereny sąsiednie .

-zabudowa terenu oznacza możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń budowlanych, bez odniesienia do kształtowania ich formy architektonicznej

Inwestycja nie powoduje ograniczeń sąsiednich terenów w tej kwestii.

- oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu, takich jak: przepisy pożarowe, sanitarne(dział VI, VIII WT) itd.- **Wszystkie odległości wynikające z przepisów pożarowych i sanitarnych co do**



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA NADLEŚNICTWA SUCHA PZT -OPIS

lokalizacji obiektu na działce zostały zachowane

- oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy), które dotyczy:
- prześlania (dział 1, rozdział 1,2).

Nie dotyczy tego typu budynków

- zacieniania

Nie dotyczy z uwag na odległości projektowanych obiektów kubaturowych od granic działki i ich wysokości.

Inne przepisy

- Rozdział 3, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19.

Lokalizacja miejsc postojowych na działce jest zgodna z przepisami i nie powoduje uciążliwości dla terenów sąsiednich, ani nie ogranicza ich zabudowy.

- Rozdział 4, Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1. Usytuowanie kontenerów na odpady zgodne z WT czyli 3 m od granicy z sąsiednią działką przy jednoczesnym warunku odległości 10 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi może powodować ograniczenie możliwości zabudowy sąsiedniej działki;

Lokalizacja kontenerów na odpady nie powoduje ograniczeń zabudowy sąsiednich działek.

Dodatkowo w ramach inwestycji nie przewiduje się lokalizacji elementów zagospodarowania działki takich jak: studni, budynków inwentarskich, silosów, przewodów kanalizacji rozsączających, zbiorników bezodpływowych na nieczystości, placów zabaw dla dzieci, które mogłyby ograniczać zagospodarowanie sąsiednich działek.

b. Zasięg obszaru oddziaływania.

Z powyższej analizy wynika, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na terenie na, którym został zaprojektowany. W części rysunkowej zaznaczono zakres opracowania, który pokrywa się z obszarem oddziaływania obiektu.

arch. Andrzej Kaczmarczyk