

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania części działki nr 76/3, w Jelonkach, gm. Ostrów Mazowiecka.

Na w/w działce znajduje się plebania przeznaczona do remontu oraz inne budynki gospodarcze pozostające bez zmian.

Budynek plebanii został ujęty w gminnej ewidencji zabytków gminy Ostrów Mazowiecka.

Teren stanowi własność parafii i rozciąga się w kierunku północnym na odległość ok. 300 od budynku. Od strony południowo - wschodniej sąsiaduje z wydrebnioną działką, na której istnieje kościół parafialny i parking samochodowy. Południowo – zachodnia granica działki sąsiaduje z terenami rolnymi i leśnymi, a w obszarze drogi gminnej (dz. nr geod. 78) z zabudowaniami mieszkalnymi, jednorodzinnymi. Teren kościoła (poza parkingiem) oraz budynek plebani wraz z przyległym zagospodarowaniem budynkami gospodarczymi są ogrodzone.

Dojazd samochodowy do plebani odbywa się z drogi wojewódzkiej poprzez działkę kościelną, tj. ozn. nr geod. 77/1. Układ komunikacyjny pozostaje bez zmian.

Teren plebanii i kościoła tworzą spójną, funkcjonalną całość zagospodarowania przestrzeni sakralnej.

2. Stan istniejący.

Budynek plebanii znajduje się przy kościele Parafii Rzymsko - Katolickiej p.w. św. Anny w Jelonkach, Jelonki 36, 07-302 Jelonki, pow. ostrowski, woj. mazowieckie, na terenie dz. nr geod. 76/3. Nieruchomość położona przy trasie drogi wojewódzkiej relacji Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka. Budynek kościoła zlokalizowany jest na odrębnej, wydzielonej działce ozn. nr geod. 77/1, przez którą odbywa się dostęp na teren plebanii.

Działka przedmiotowej inwestycji jest znacznych rozmiarów. Północne granice nieruchomości rozciągają się do pasa drogi powiatowej (biegnącej przez miejscowość Przyborowie) sięgając na wschód do pasa drogi wojewódzkiej, przylegającej w całości do granicy działki od strony wschodniej, (biegnącej przez miejscowość Jelonki) wzdłuż której, po obu stronach istnieją zabudowania miejscowości.

Przedmiotowa nieruchomość od strony południowej przylega do działki kościelnej ozn. nr geod. 77/1 z dostępem do drogi głównej – pas drogi wojewódzkiej- dz. ozn. nr geod. 194 i drogi gminnej – dz. ozn. nr geod. 78.

Południowo-zachodni narożnik działki zagospodarowany jest budynkami wikariatu, stanowiącymi własność parafii. Zabudowania te od strony zachodniej sąsiadują z zabudowaną nieruchomością ozn. nr geod. 73/2, na której istnieje budynek mieszkalny jednorodzinny.

Poza tym zachodnia granica działki przylega do gruntów rolnych i leśnych.

Budynek plebanii to obiekt wolnostojący, zbudowany na rzucie prostokąta. Parterowy, z nieużytkowanym poddaszem i częściowym podpiwniczeniem. O konstrukcji murowanej w technologii tradycyjnej.

Przeznaczenie terenu

Zgodnie z uchwałą nr XV/157/04 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka działka nr 76/3, na której zlokalizowana jest plebania, położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka, oznaczonym symbolem MU, gdzie:

- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych.

§ 31.1. „Na terenach, oznaczonych symbolami MU wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

2) wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i innych substancji szkodliwych;

3) zagospodarowania tymczasowego, niezgodnego z przeznaczeniem, za wyjątkiem:

a) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem

b) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego,

4) lokalizowania budynków w granicach strefy ochronnej napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia oraz w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się, na terenie na którym jest wytwarzane, do którego prowadzący inwestycję ma tytuł prawny”.

§ 36. Dla terenów MU ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki 1000 m² ;

2) minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie 40 %;

3) maksymalna liczba kondygnacji dwie z poddaszem użytkowym;

4) maksymalna wysokość zabudowy 12 m.

Plebania znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody.

Zagospodarowanie terenu

Przedmiotowa działka stanowi teren zabudowy mieszkaniowej. W granicach opracowania znajduje się plebania, budynki gospodarcze, wikariat, nawierzchnie utwardzone oraz zieleń niska i wysoka.

Zagospodarowanie działki nie zmienia się, poza wykonaniem nowej opaski z kruszywa przy ścianie południowej i wschodniej budynku. Przebudowie ulegnie część nawierzchni utwardzonych, które po robotach remontowych należy odtworzyć i uporządkować.

Uzbrojenie inżynierskie terenu

Do budynku plebanii doprowadzone są przyłącza:

- wodociągowe – z sieci gminnej,
- kanalizacyjne – do istniejącej, przydomowej oczyszczalni ścieków,
- elektroenergetyczne,
- t.p.,

Przyłącza istniejące – pozostają bez zmian.

3. Projektowane zagospodarowanie działki.

Wykonane zostaną nowe opaski przy ścianach zewnętrznych budynku, tj. od strony południowej i wschodniej. Istniejące nawierzchnie utwardzone przy budynku będą przebudowane, patrz rys. nr 1 – PZT.

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

Budynek wyposażony jest w media, które nie przewidziane są do zmiany i pozostają jako istniejące. W projekcie zagospodarowania terenu wskazano nawierzchnie utwardzone dojeżdżące przeznaczone do przebudowy oraz zieleń urządzoną.

b) Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków.

Sposób odprowadzania ścieków – istniejący, do przydomowej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie własnej nieruchomości. Odprowadzanie wód deszczowych – powierzchniowo na teren własnej działki.

c) Układ komunikacyjny i sposób dostępu do drogi publicznej.

Układ komunikacyjny i dostęp do drogi publicznej - istniejący, bez zmian.

d) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Infrastruktura techniczna dotycząca budynku plebanii:

- Przyłącza do sieci pozostają jako istniejące.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo, na teren Inwestora. Żygacze rynien odsunąć poza obrzeża opaski żwirowej (od strony frontowej). Od strony elewacji północnej dla dalszego odprowadzenia wody z rus spustowych budynku przewidziano kamień polny ułożony na suchym betonie w formie ścieku. Miejsca ułożenia kamieni wskazano na rys. nr 2 – Rzut parteru.

e) Ukształtowanie terenu i układ zieleni.

Istniejący, bez zmian.

4. Zestawienie powierzchni.

BILANS TERENU (w granicy opracowania A,B,C,D,A):

- Powierzchnia działki w granicy opracowania - 4120,00 m²
- Powierzchnia zabudowy budynku - 237,00 m²
- Powierzchnia istniejących nawierzchni utwardzonych przeznaczonych do przebudowy - 45,00 m²
- Powierzchnia istniejącego budynku gospodarczego - 120,00 m²
- Powierzchnia miejsca utwardzonego pod pojemniki na odpadki - 3,00 m²
- Powierzchnia opaski z kruszywa naturalnego - 15,00 m²
- Powierzchnia klombów kwiatowych - 16,00 m²
- Powierzchnia zieleni - 3684,00 m²

Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej w granicach opracowania wynosi 89,42% > 40% (ustalone w mpzp) - warunek spełniony.

5. Informacje i dane.

a) Rodzaj ograniczeń lub zakazu w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Działka nr 76/3, na której zlokalizowana jest plebania, położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka uchwalony uchwałą Nr XV/157/04 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 października 2004 r. Działka położona jest na terenie ozn. symbolem oznaczonym symbolem MU- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych.

b) Dane o wpisie do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Działka nr 76/3 nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską, natomiast budynek plebanii został ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

c) Wpływ eksploatacji górniczej.

Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

d) Dane charakteryzujące wpływ planowanej inwestycji na środowisko oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć, które oddziałują negatywnie na środowisko w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Remont budynku plebanii w Jelonkach nie spowoduje zwiększenia uciążliwości dla środowiska w stosunku do stanu istniejącego, nie spowoduje zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników obiektu budowlanego oraz nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.

Przedmiotowy teren nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Odpady stałe będą gromadzone w przeznaczonych do tego celu pojemnikach, usytuowanych na placu utwardzonym przeznaczonym na pojemniki do gromadzenia odpadków, wywożone przez uprawnioną firmę specjalistyczną.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej.

Usytuowanie budynku na przedmiotowej działce jest zgodne z warunkami ochrony przeciwpożarowej. Plebania nie zawiera pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

1. Wysokość: budynek niski (N) do 12 m nad poziomem terenu.
2. Powierzchnia wewnętrzna: 178,77 m².
3. Liczba kondygnacji nadziemnych: 1, poziomów podziemnych: 1.
4. Charakterystyka zagrożenia pożarowego:

W obiekcie nie występują materiały niebezpieczne pożarowo. Główne zagrożenie pożarowe obiektu wynika z możliwości wad oraz awaryjnego stanu pracy instalacji i urządzeń elektrycznych, a także z możliwości zaprószenia ognia przez osoby znajdujące się w obiekcie.

5. Klasyfikacja pożarowa budynku do strefy pożarowej i kategorii zagrożenia ludzi - ZLIV.

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

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Projektowany remont plebanii nie jest zaliczony do inwestycji mogących mieć ujemny wpływ na środowisko w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Remont plebanii nie spowoduje zwiększenia uciążliwości dla środowiska w stosunku do stanu istniejącego, nie spowoduje zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego oraz nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wyznaczono biorąc pod uwagę funkcję, formę, konstrukcję obiektu i inne jego cechy charakterystyczne oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w jego otoczeniu, uwzględniając treść nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

Lokalizacja plebanii odpowiada wymaganiom zawartym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- odległości budynku od granic działki zgodnie z § 12,

Ze względu na dostęp do budynku obszar oddziaływania obiektu **wykracza na działkę sąsiednią ozn. nr geod. 77/1.**

Projektant:.....