

Projekt zagospodarowania działki

część opisowa

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

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

Przedmiotem inwestycji jest remont budynku kościoła parafialnego w miejscowości Nowaki 45, na działce nr 346, obręb Nowaki, jednostka ewidencyjna Pakosławice.

W ramach zamierzenia budowlanego zaprojektowano roboty w następującym zakresie:

DACH

- Demontażu istniejącego pokrycia dachowego z dachówki karpiówki.
- Wymiany uszkodzonych elementów więźby dachowej; łąt i kontrłat na nowe.
- Wymiany uszkodzonych oraz spróchniałych elementów drewnianych na nowe, o przekrojach jak istniejące.
- Wykonania impregnacji więźby dachowej preparatami grzybobójczymi.
- Wymiany pokrycia dachowego na nowe, układane w koronkę w kolorze ceglastym.
- Wymiany poszycia dachowego na parterowej dobudówce od strony południowej na nowe, wykonane z papy.
- Wymiany zniszczonych obróbek blacharskich (rynny, rury oraz kosze spustowe) na nowe wykonane z blachy tytan-cynk.

ELEWACJA

- Usunięcia nieużytkowanych przewodów elektrycznych z elewacji.
- Usunięcia złuszczonych powłok malarskich z elewacji i detalu architektonicznego.
- Skucia zniszczonych, głuchych i odspojonych tynków cementowych i ich uzupełnienia tynkami renowacyjnymi (w odniesieniu do cokołu). Pozostałe inne ubytki tynków należy uzupełniać tynkami wapiennymi.
- Wykonania miejscowych przemurowań spękań murów i uzupełnień ubytków cegły, cegłami analogicznymi pod względem wybarwienia i rozmiaru.
- Naprawy pęknięć i szczelin murów kościoła prętami spiralnymi.
- Odsłonięcia wtórnie zatynkowanych kamiennych cokołów oraz ich oczyszczenia i usunięcia powstałych na ich powierzchni nawarstwień. Uzupełnienia ubytków oraz spoinowania zaprawami bez dodatku cementu.
- Malowania elewacji farbami krzemianowymi, wg palety KEIM EXCLUSIVE kolor nr 9251 oraz detal architektoniczny w kolorze nr 9574.
- Oczyszczenia i malowania krat stalowych farbami do metalu.
- Wykonania niezbędnych prac konserwatorskich przy detalu architektonicznym wg programu prac.

W ramach remontu wymiary dachu, kształt dachu, konstrukcja, kąt pochylenia dachu pozostaje bez zmian (geometria dachu bez zmian).

Inwestor: Parafia Rzymskokatolicka pw. świętego Andrzeja w Nowakach, Nowaki 45, 48-384 Pakosławice.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu

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

Opracowanie obejmuje działkę nr 346, obręb Nowaki, na której jest budynek kościoła, infrastruktura techniczna tj. sieć elektroenergetyczna, sieć wodnociągowa, utwardzenie terenu – dojścia, dojazdu. Działka o nieregularnym kształcie. Nieruchomość jest ogrodzona.

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 remont budynku kościoła parafialnego w miejscowości Nowaki 45, na działce nr 346, obręb Nowaki, jednostka ewidencyjna Pakosławice. Inwestycja nie wprowadza zmian w zagospodarowaniu terenu.

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

Bez zmian. Inwestycja nie wprowadza zmian w istniejące urządzenia budowlane związane z budynkiem kościoła. Teren jest ogrodzony.

b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,

Bez zmian. Zakres inwestycji nie wpływa na sposób odprowadzania ścieków. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo zostaną zagospodarowane i odprowadzone na istniejący teren biologicznie czynny tzn. teren zielony inwestora. Wody opadowe nie będą przedostawać się na tereny sąsiednie.

c) układ komunikacyjny,

Bez zmian. Układ komunikacyjny prosty.

d) sposób dostępu do drogi publicznej,

Sposób dostępu do drogi publicznej bez zmian za pomocą istniejącego zjazdu.

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

Projektowane zamierzenie nie przewiduje ingerencji w istniejące uzbrojenie nieruchomości oraz nie koliduje z inwestycją. Roboty budowlane wykonywane w pobliżu istniejącej infrastruktury technicznej 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 działki objętej opracowaniem umiarkowane. Inwestycja nie ingeruje w układ zieleni.

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).

Inwestycja nie wprowadza zmian w zagospodarowaniu terenu.

Bilans działki pozostaje bez zmian.

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

Na terenie objętym opracowaniem występuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Działka objęta opracowaniem znajduje się w obszarze przestrzeni publicznej jako teren usług publicznych (§ 9 ust. 1 pkt 8 ww. planu) przez co rozumie się usługi o charakterze ogólnospołecznym i jest oznaczona symbolem C.UPr – terenu usług sakralnych (§ 4 pkt 7 lit c ww. planu).

Zgodnie z zapisami § 16 ust. 3 pkt 6 ww. planu dla terenu C.UPr należy stosować zasady ochrony konserwatorskiej dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, określone w § 7 ust.1 i 2 tj. Na wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich otoczeniu, przed pozwoleniem na budowę należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

§ 16 W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi we wszelkich dziedzinach o charakterze publicznym,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) innych usług uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) mieszkań towarzyszących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,

c) urządzeń turystyki, sportu i rekreacji,

3) ustala się przeznaczenie co najmniej 10% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,

- 2) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego elementu budynku lub górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 15 metrów,
- 3) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

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 budynek kościoła wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod numerem 1114/66 decyzją z dnia 5.02.1966 r. Na przedmiotowe roboty wymienione w pkt 1 uzyskano pozwolenie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 225/N/2024 z dnia 15.03.2024 r. wraz z warunkami konserwatorskimi:

- Uzupełnienia tynkami renowacyjnymi należy dokonać w taki sposób, by nie była widoczna różnica w grubości pomiędzy tynkami istniejącymi i uzupełnianymi.
- Nakłada się obowiązek kierowania pracami konserwatorskimi i restauratorskimi przez osobę spełniającą wymagania, o których mowa w art. 37a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Nakłada się obowiązek kierowania robotami budowlanymi lub wykonywanie nadzoru inwestorskiego przez osoby wskazane we wniosku o wydanie tego pozwolenia, spełniające wymagania o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Nakłada się obowiązek przekazania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków imienia, nazwiska, adresu oraz dokumentów potwierdzających kwalifikacje, o których mowa w art. 37a i c ustawy o ochronie zabytków, osoby kierującej robotami budowlanymi i pracami konserwatorskimi, a także oświadczeń ww. osób o przejęciu obowiązku kierowania pracami, nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia prac.
- W przypadku zmiany osoby kierującej robotami budowlanymi lub pracami konserwatorskimi w toku prac, nakłada się obowiązek przekazania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków, nie później niż w terminie 14 dni przed dokonaniem zmiany, imienia, nazwiska, adresu oraz dokumentów potwierdzających kwalifikacje ww. osób.
- Nakłada się obowiązek zawiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydanym pozwoleniem przynajmniej 3 dni przed rozpoczęciem tych czynności. 7. Nakłada się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia robót budowlanych. 8. Nakłada się obowiązek dokonania odbioru końcowego wykonanych robót budowlanych z udziałem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Niniejszy projekt spełniania warunki określone w ww. pozwoleniu konserwatorskim.

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 Pakosławice).

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

Przedmiotowa działka 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 oraz do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej. 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.

Zakres inwestycji nie wpływa na ochronę przeciwpożarową.

Do budynku prowadzi droga, z której zapewniony jest dojazd dla jednostek pożarniczych.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla całego obiektu zostanie zapewniona z przeciwpożarowego hydrantu zewnętrznego nadziemnego zlokalizowanego na działce objętej opracowaniem.

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

Nie dotyczy. 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,

b) obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach działki objętej opracowaniem.