

**CZĘŚĆ OPISOWA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
**DLA PROJEKTU BUDOWY BUDYNKU RAKOSZYCKIEGO CENTRUM**  
**KULTURY I CZYTELNICTWA WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ ZEWNĘTRZNĄ**

**Inwestor:** **Gmina Środa Śląska**  
Pl. Wolności 5  
55-300 Środa Śląska

**Adres inwestycji:** **Rakoszyce, ul. Ogrodowa**  
**Dz. nr 347/1**  
Obręb: 0020 Rakoszyce

1. Przedmiotem opracowania jest realizacja projektu zmian istotnych do zrealizowanego projektu budowy budynku Świetlicy Wiejskiej w Rakoszycach, który otrzymał pozwolenie na budowę dnia 23.11.2015r. decyzją nr 711/2015r.

Projektowany obiekt jest budynkiem parterowym, niepodpiwniczonym. Na rzucie poziomym ma kształt zbliżony do litery „T” o wymiarach 23,34 x 28,09m. Składać się będzie z dwóch zdylatowanych od siebie części. Jedną z nich stanowi sala wielofunkcyjna zrealizowana w technologii tradycyjnej z bloczków wapienno-piaskowych ocieplonych warstwą styropianem i wzmocniona słupami żelbetowymi.

Drugą część stanowi parterowa część biblioteczna wykonana w technologii tradycyjnej - ściany zewnętrzne z bloczków wapienno-piaskowych ocieplone warstwą styropianu.

Dach zrealizowany zostanie jako dwuspadowy o konstrukcji drewnianej i kącie nachylenia połaci 38°. Wysokość budynku to 8,98m.

Budynek posiada zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych poprzez projektowaną przy wejściu głównym pochylnię. Do projektowanego budynku wykonane zostaną nowe przyłącza oraz instalacje zewnętrzne. Przyłącza uzgodnione zostaną odrębnym opracowaniem.

Całość inwestycji obejmuje wykonanie zjazdu z ul. Ogrodowej, 10 miejsc postojowych (w tym jednego dla osób niepełnosprawnych), wewnętrznej drogi dojazdowej a także chodników, placu zabaw i elementów małej architektury tj. ławki i kosze na śmieci. Przy parkingach wykonane zostanie miejsce gromadzenia odpadów stałych. Działka zostanie ogrodzona. Przewiduje się wykonanie niwelacji terenu o maksymalnie 50cm wzdłuż południowej granicy działki.

Na działce zrealizowane zostaną nasadzenia drzew i krzewów. Przewiduje się także wycinkę drzew i krzewów istniejących, kolidujących z niniejszą inwestycją.

Istniejący na działce słup elektroenergetyczny zostanie zlikwidowany a istniejący wodociąg przełożony zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

Niniejszy opracowanie stanowi projekt zmian istotnych do pozwolenia na budowę nr 711/2015 z dnia 23.11.2015r. Zmiany względem projektu podstawowego obejmują:

- zmianę powierzchni zabudowy i kubatury budynku
- zmniejszenie ilości miejsc postojowych wzdłuż wschodniej granicy działki i wykonanie przy granicy północnej dodatkowych miejsc postojowych wraz z drogą wewnętrzną
- zmianę lokalizacji chodników
- zmianę lokalizacji i wielkości placu zabaw oraz zmianę rozmieszczenia elementów małej architektury
- zmianę trasy zewnętrznej instalacji oświetlenia terenu wraz z przeprojektowaniem ilości opraw oświetleniowych oraz zmianę zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej

## 2. Stan istniejący

Przedmiotowa działka nr 347/1 znajduje się przy ul. Ogrodowej w Rakoszycach.

Obecnie teren jest niezabudowany i niezagospodarowany. Na działce znajduje się zielen wysoka i niska. Przy południowej granicy działki znajduje się słup elektroenergetyczny, bez połączenia z napowietrzną siecią elektroenergetyczną. Teren nieruchomości lekko opada w kierunku północnym.

3. W ramach opracowania projektowego, na działce zrealizowany zostanie budynek Rakoszyckiego Centrum Kultury i Czytelnictwa. Zlokalizowany zostanie 5m od południowej granicy działki w stosunku do której usytuowany został równolegle. Dla wszystkich granic zostały zachowane normatywne odległości. Projektowany obiekt posiada wejście główne od strony północnej oraz 6 wejść pomocniczych i ewakuacyjnych. Do projektowanego budynku projektuje się nowe przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczne. Projektowane przyłącza uzgodnione zostaną odrębnym opracowaniem, zgodnie z projektem pierwotnym. Trasa zewnętrznej instalacji oświetlenia, instalacji kanalizacji sanitarnej oraz instalacji kanalizacji deszczowej ulegnie niewielkiej zmianie – zgodnie z rysunkiem projektu zagospodarowania. Trasa zewnętrznej instalacji elektroenergetycznej– zgodnie z projektem pierwotnym. Wody opadowe z dachu oraz tarasu zostaną rozprowadzone po nieutwardzonej powierzchni zieleni nie powodując przy tym zalania działek sąsiednich. Wody opadowe z drogi wewnętrznej oraz parkingów zostaną podczyszczone w projektowanym separatorze tłuszczów i odprowadzone do dołu chłonnego. Sposób odprowadzenia wód opadowych – zgodnie z projektem pierwotnym. Przewiduje się także przekładkę wodociągu kolidującego z inwestycją, likwidację dwóch nieczynnych wodociągów oraz likwidację

słupa elektroenergetycznego znajdującego się przy południowej granicy działki – zgodnie z projektem pierwotnym.

Zakres opracowania obejmuje również wykonanie zjazdu z drogi publicznej znajdującej się od strony północnej – ul. Ogrodowej. Jego lokalizacja nie ulegnie zmianie względem projektu pierwotnego. W dalszym ciągu wykonane zostanie 10 miejsc postojowych (w tym jedno dla osób niepełnosprawnych), przy czym część z nich znajduje się nadal wzdłuż granicy wschodniej a część została przeniesiona i zlokalizowana wzdłuż granicy północnej. Na działce wykonana zostanie także wewnętrzna droga dojazdowa, a także chodniki, plac zabaw i elementy małej architektury tj. ławki i kosze na śmieci – ich lokalizacja, rozmieszczenie, geometria i wielkość ulegnie zmianie zgodnie z rysunkiem projektu zagospodarowania działki. Przy parkingach wykonane zostanie miejsce gromadzenia odpadów stałych – jego lokalizacja i wielkość jest zgodna projektem pierwotnym.

Nieruchomość zostanie ogrodzona. Przewiduje się wykonanie niwelacji terenu o maksymalnie 50cm wzdłuż południowej granicy działki. Pozostałe różnice wysokościowe zostaną rozwiązane przez zastosowanie spadków na chodnikach. Na działce nasadzone zostaną nowe drzewa i krzewy.

4. Przedmiotowa działka znajduje się na terenie, który w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, zgodnie z Uchwałą nr VI/38/15 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dn. 25.02.2015r oznaczony jest symbolem 2-U – usługi nieuciążliwe.

Zgodność z MPZP:

- Projektowany budynek jest obiektem parterowym z poddaszem nieużytkowym – jak w projekcie pierwotnym. Zgodnie z MPZP ilość kondygnacji nadziemnych nie może być większy niż 2 (licząc łącznie z poddaszem).
- Wysokość budynku wynosi 8,98m – jak w projekcie pierwotnym. Zgodnie z MPZP wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m.
- Projektuje się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci  $38^{\circ}$ , kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, jak w projekcie pierwotnym – zgodnie z MPZP.
- Zachowano nieprzekraczalne linie zabudowy tj. 8m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką i 6m od północno-wschodniej granicy działki.
- Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi – 0,30. Obliczenia:  $\text{pow. całkowita parteru} / \text{pow. działki } 347/1 \rightarrow (610,51\text{m}^2 / 2018\text{m}^2 = 0,30$ . Zgodnie MPZP maksymalny

wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów 2-U wynosi 1,0 a minimalny 0,01).

- Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 22%. Zgodnie z MPZP nie więcej niż 50%.
- Udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach nieruchomości 738,7 m<sup>2</sup>, co stanowi 36,6%. Zgodnie z MPZP co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną.
- Wydzielono drogę wewnętrzną o szerokości 6m.
- Przewidziano wykonanie 10 miejsc postojowych, zgodnie z zapisem MPZP określającym, że na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług przewidzieć 1 stanowisko postojowe.
- Spełniono zapis MPZP, wskazujący, że niniejszy teren przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- Projektowane ogrodzenie wykonane zostanie jako panelowe stalowe – jak w projekcie pierwotnym.

Szczegółowe dane dotyczące powierzchni przedstawiono na części rysunkowej - projekt zagospodarowania działki opracowany w skali 1:500.

5. Działka na której znajduje się przedmiotowy budynek zlokalizowana jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej i strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych. Projekt wykonany został zgodnie z wytycznymi ujętymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego i uzgodniony z Konserwatorem Zabytków.
6. Teren przeznaczony pod projektowaną inwestycję nie jest położony w granicach terenu górniczego.
7. Obszar oddziaływania obiektu wyznaczono na przedmiotowej działce nr 347/1, na której projektowana jest budowa budynku świetlicy wiejskiej oraz na działce drogowej, ze względu na projektowany zjazd.

Uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania z dnia 12 kwietnia 2002 (z późniejszymi zmianami), par. 12, pkt. 1 dotyczącego odległości budynku od granicy działek oraz par. 271, pkt. 1 dotyczącego odległości między budynkami ze względów pożarowych. Ponadto uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999 (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, par.78.1 – dotyczące lokalizacji zjazdu. Nie przewiduje się innego oddziaływania obiektu.

8. Zakres opracowania projektowego nie wykracza poza granice przedmiotowej działki. Inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na otaczające środowisko jak również nie będzie naruszać interesów osób trzecich. Zachowane zostaną warunki ochrony środowiska wynikające z ustawy Prawa Ochrony Środowiska.

Projektował:

Sprawdził: