

CZĘŚĆ OPISOWA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DLA PROJEKTU BUDOWY BUDYNKU ŚWIETLICY WIEJSKIEJ W RAKOSZYCACH 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 budowy budynku świetlicy wiejskiej w Rakoszycach. Projektowany obiekt jest budynkiem parterowym, niepodpiwniczonym. Na rzucie poziomym ma kształt zbliżony do litery „T” o wymiarach 20,64 x 31,09m. 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 parterowe zaplecze wykonane w technologii tradycyjnej - ściany zewnętrzne z bloczków wapienno-piaskowych ocieplonych 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. Zgodnie art. 83c pkt. 5 Ustawy z dn. 25 czerwca 2015r o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (poz. 1045) zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów

kolidujących z inwestycją wymagającą uzyskania pozwolenia na budowę może zostać uzyskana dopiero po otrzymaniu pozwolenia na budowę.

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

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 zieleni 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 świetlicy wiejskiej. 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. Na działce projektuje się dodatkowo zewnętrzną instalację oświetlenia oraz odwodnienia terenu a także zewnętrzną instalację wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną. 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 podczyszczane w projektowanym separatorze tłuszczów i odprowadzone do dołu chłonnego. Przewiduje się także przekładkę wodociągu kolidującego z inwestycją, likwidację dwóch nieczynnych wodociągów oraz likwidację słupa elektroenergetycznego znajdującego się przy południowej granicy działki.

Zakres opracowania obejmuje również wykonanie zjazdu z drogi publicznej znajdującej się od strony północnej – ul. Ogrodowej. Wykonane zostanie 10 miejsc postojowych (w tym jedno dla osób niepełnosprawnych), wewnętrzna droga dojazdowa, a także chodniki, plac zabaw i elementy małej architektury tj. ławki i kosze na śmieci. Przy parkingach wykonane zostanie miejsce gromadzenia odpadów stałych.

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 świetlicy wiejskiej jest obiektem parterowym z poddaszem nieużytkowym. Zgodnie z MPZP ilość kondygnacji nadziemnych nie może być większy niż 2 (licząc łącznie z poddaszem).

- Wysokość budynku wynosi 8,98m. 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°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym – 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 – 0,35. Obliczenia: pow. całkowita parteru /pow. działki 347/1 -> $(699,37m^2 / 2018m^2 = 0,35$. 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 21,8%. Zgodnie z MPZP nie więcej niż 50%.

- Udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach nieruchomości 681,5 m², co stanowi 33,8%. 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 40m² 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.

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: