

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA ROZBUDOWIE I PRZEBUDOWIE
BUDYNKU ŚWIETLICY WIEJSKIEJ

Inwestor: **Gmina Daleszyce; Plac Staszica 9; 26-021 Daleszyce**

Adres inwestycji: **m. Szczecno; dz. nr ewid. 843/2; obr. 0016; gm. Daleszyce**

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU SPORZĄDZONEGO W RAMACH PROJEKTU BUDOWLANEGO DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA ROZBUDOWIE I PRZEBUDOWIE BUDYNKU ŚWIETLICY WIEJSKIEJ NA DZIAŁCE O NR EWID. 843/2, OBRĘB 0016, POŁOŻONEJ W m. SZCZECNO, gm. DALESZYCE.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- 1.1. Zlecenie inwestora.
- 1.2. Aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500.
- 1.3. Dokumenty formalno-prawne, m.in.:
 - kopia Uchwały Nr XL/44/2014 Rady Miejskiej w Daleszycach z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczecno I na terenie gminy Daleszyce,
 - zaświadczenie z dnia 23.11.2020 r., znak sprawy: GMR.6727.246.2020 – wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Daleszyce.
- 1.4. Robocze uzgodnienia z Inwestorem.

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem projektowanej inwestycji jest rozbudowa i przebudowa budynku świetlicy wiejskiej w m. Szczecno na części działki nr ewid. 843/2, obr. 0016, gm. Daleszyce.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA.

Teren, w granicach inwestycji, jest terenem ogrodzonym. W centralnej części działki znajdują się: istniejący budynek świetlicy przeznaczony do rozbudowy i przebudowy od strony zachodniej. W północnej części działki znajduje się istniejąca studnia oraz istniejące miejsca gromadzenia odpadów stałych. W zachodnio – północnej i północnej części działki znajdują się trzy stanowiska postojowe o wym. 2,5mx5,0m i jedno dla osób niepełnosprawnych, o wym. 3,6mx5,0m. Teren inwestycji oznaczony ABCD-A, stanowiący cz. działki nr ewid. 843/2 w obr. 0016, znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych symbolem:

- MM – tereny zabudowy mieszkaniowej, o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz przeznaczeniu dopuszczalnym: usługi nie stanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, garaże i budynki gospodarcze, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Dostęp do drogi publicznej odbywa się z gminnej drogi klasy dojazdowej - dz. nr ewid. 731/2 (oznaczonej w mpzp symbolem **KD-D1**), istniejącym zjazdem od strony północnej działki, na dotychczasowych warunkach.

Działka posiada skłon w kierunku północnym.

Teren inwestycji w liniach rozgraniczających ABCD-A graniczy od strony północnej z działką o nr ewid. 731/2, drogą klasy dojazdowej (KD-D1 w mpzp), od strony wschodniej z działką nr ewid. 843/1, zabudowaną budynkiem mleczarni przeznaczonym do rozbiórki, od strony południowej z cz. działki nr ewid. 843/2, od strony wschodniej z cz. działki o nr ewid. nr 843/2.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.

Dla przedmiotowego terenu inwestycji wyznaczono, wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00 m, od linii rozgraniczającej drogę KD-D1. W projekcie budowlanym projektowaną rozbudowę i przebudowę budynku świetlicy wiejskiej usytuowano w odległości ok. 14,80 m od linii rozgraniczającej drogę KD-D1, co jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektowaną rozbudowę i przebudowę budynku świetlicy zlokalizowano w centralnej części działki, w odległościach od granic terenu inwestycji:

- 7,52 m od zachodniej granicy działki (granica z cz. działki nr ewid. 843/2),
- 14,80 m od północnej granicy inwestycji (granica z działką nr ewid. 731/2, drogą klasy gminnej KD-D1),
- 14,09 m od wschodniej granicy inwestycji (granica z cz. działki nr ewid. 843/1),
- 10,63 m od południowej granicy terenu inwestycji (granica z cz. działki nr ewid. 843/2).

Inwestycja nie będzie powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonanie ich prawa własności. Ponadto nie ograniczy dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie ograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Nie jest wymagana zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunt występujący na terenie inwestycji stanowi grunt zabudowany i zurbanizowany o symbolu PsIV – grunty rolne klasy IV pochodzenia mineralnego – pastwiska trwałe.

4.1. Układ komunikacyjny.

Dojazd na teren inwestycji odbywać się będzie z gminnej drogi klasy dojazdowej - dz. nr ewid. 731/2 (oznaczonej w mpzp symbolem **KD-D1**), istniejącym zjazdem od strony północnej działki, na dotychczasowych warunkach.

Na terenie działki znajdują się istniejące tereny utwardzone stanowiące komunikację wewnętrzną w tym dojazd do projektowanego budynku.

W granicach terenu inwestycji zaprojektowano cztery stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym jedno dla osób niepełnosprawnych.

UWAGA W PRZYPADKU ODTWORZEN :

1. Nawierzchnie chodników na działce wykonać z drobnowymiarowej kostki betonowej gr. 8,00 cm.
2. Nawierzchnie drogi wewnętrznej wykonać z drobnowymiarowej kostki betonowej gr. 10,00 cm
 - warstwa ścieralna z kostki betonowej gr. 8,00 cm - 8,00 cm
 - podsypka piaskowo – cementowa - 3,00 cm
 - podbudowa zasadnicza z tłucznia kamiennego - 15,00 cm
 - warstwa odsączająca piasku - 10,00 cm

46,00 cm

4.2. Uzbrojenie terenu.

- a) Zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej PCVØ110mm, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- b) Odprowadzenie ścieków sanitarnych /bytowo – gospodarczych/ - do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, projektowanym przyłączem PCVØ160mm, wg odrębnego opracowania.
- c) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własny inwestycji.
- d) Odpady stałe – będą gromadzone w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadków stałych, segregowane, a następnie wywożone przez odpowiednie służby komunalne na podstawie zawartych umów o świadczenie usług.
- e) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej PGE zgodnie z warunkami dysponenta sieci.

4.3. Bilans terenu.

- powierzchnia zabud. proj. rozbud. i przebud. bud. świetlicy wiejskiej.....	294,46 m ²
- powierzchnia tarasów i schodów	44,50 m ²
- powierzchnie zielone	1199,04 m ²
- powierzchnie chodników i dróg dojazdowych	230,00 m ²
- powierzchnia działki w granicach inwestycji ABCD-A	1768,00 m²

4.4. Wskaźniki intensywności zabudowy:

-przez wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej rozumie się wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do jej powierzchni; powierzchnię budynku liczy się po obrysie ścian zewnętrznych, lub w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie połaci dachowych na wysokości 1 m od poziomu podłogi – $294,46 / 1768,00 = 0,17$ $0,01 < 0,17 < 0,40$

4.5. Wskaźniki biologicznie czynny:

-wskaźnik biologiczny terenu = powierzchnia biologicznie czynna / powierzchnia terenu objętego opracowaniem - $1199,04 / 1768,00 = 0,68 = 68\% > 60\%$

5. ZAGADNIENIA OCHRONY P. POŻAROWEJ.

Wg opisu technicznego do projektu budowlanego - pkt .8

6. ZAGADNIENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

- 6.1. Teren objęty opracowaniem nie jest położony w granicach parku krajobrazowego, otuliny parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, rezerwatu przyrody.
- 6.2. Nieruchomość jest zlokalizowana poza terenem górniczym, terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenem udokumentowanych złóż surowców. Projektowany obiekt należy do pierwszej kategorii geotechnicznej i będzie posadowiony na terenach charakteryzujących się prostymi warunkami gruntowymi.
- 6.3. Projektowana inwestycja nie przekroczy dopuszczalnych poziomów hałasu. Na etapie realizacji przedsięwzięcia należy ograniczyć poziom hałasu, związany głównie z użytkowaniem sprzętu ciężkiego.

- 6.4. Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 6.6. Ziemię z wykopów oraz humus należy zgromadzić na odkład, następnie użyć do zasypywania wykopów, ukształtowania terenu, natomiast humus do wykonania zieleńców i trawników.
- 6.7. Obiekt nie jest inwestycją zaliczaną do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska.

7. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji określa się w granicach przedmiotowego terenu inwestycji, tj. w m. Szczecno na części działki nr ewid. 843/2, obr. 0016, gm. Daleszyce. Stosownie do § 12. ust. 1. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 j.t.) jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271–273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;

3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy;

Projektowane dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej usytuowano w odległościach od granicy :

- północnej: 14,80 m
- wschodniej: 14,09 m
- południowej: 10,63 m
- zachodniej: 7,52 m

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Projektowany obiekt nie powoduje naruszenia dopuszczalnego poziomu hałasu. W budynku nie przewiduje się możliwości zaistnienia wartości hałasu przewyższających dopuszczalne normowe wartości.

Inwestycja została zaprojektowana w taki sposób, aby nie powodowała ograniczeń w korzystaniu z sąsiednich działek oraz dróg dojazdowych.

Przedmiotowa inwestycja nie narusza w żaden sposób interesów osób trzecich. Projektowana zabudowa nie wpływa negatywnie na przyszłą zabudowę na działkach sąsiednich.

Nr ewid. działki	Podstawa formalno – prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Przepis prawa	Uwagi
843/2	Ustawa - Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 j.t. ze zm.)	Art. 7 ust. 1 pkt.1	
	Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.2019. 1065 j.t.)	§12	Odległość budynków do granicy działki budowlanej.
		§13	Odległość budynków ze względu na przesłanianie.
		§18 i §19	Odległość miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw.
		§23	Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od granicy działki budowlanej.
		§36	Odległość zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od granicy działki budowlanej.
		§271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym.
	Ustawa o drogach publicznych (Dz.U.2020.470 t.j. ze zm.)	Art. 35, 38,39,43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni.
	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 t.j. ze zm.)	§ 2 i 3	
	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282,782 t.j. ze zm.)	Art. 17 i 18	Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu zabytków

8. ANALIZA ZGODNOŚCI PROJEKTOWANYCH PARAMETRÓW BUDYNKU Z USTALENIAMI WYNIKAJĄCYMI Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Ustalenia mpzp:	Dane projektowe:
MM – tereny zabudowy mieszkaniowej, o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz przeznaczeniu dopuszczalnym: usługi nie stanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, garaże i budynki gospodarcze, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.	Rozbudowa i przebudowa budynku świetlicy wiejskiej, jako usługa dla mieszkańców lokalnej społeczności, nie stanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 6 m mierzona od linii rozgraniczających dróg KD-D1.	Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg KD-D1. Projektowana rozbudowa i przebudowa budynku świetlicy wiejskiej usytuowana w odległości 14,80 od linii rozgraniczającej drogę KD-D1, dz. nr ewid. 731/2.
Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,40.	Wskaźnik intensywności zabudowy 0,17.
Wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej min. 60%.	Wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej min. 68%.
W celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych.	Zaprojektowano 4 stanowiska postojowe na 187 m ² powierzchni użytkowej budynku świetlicy wiejskiej po rozbudowie i przebudowie.
Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem MM – drogi oznaczone symbolami m.in. KD-D1.	Obsługa terenu inwestycji odbywać się będzie z gminnej drogi klasy dojazdowej - dz. nr ewid. 731/2 (oznaczonej w mpzp symbolem KD-D1), istniejącym zjazdem od strony północnej działki, na dotychczasowych warunkach.
Wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, do kalenicy dachu nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu, mierzona przed wejściem do budynku.	Wysokość budynku świetlicy wiejskiej po rozbudowie i przebudowie do kalenicy dachu nie wynosi 8,30 m ponad poziom terenu, mierzona przed wejściem do budynku.
Geometria dachów głównej bryły budynków - dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków.	Budynek świetlicy wiejskiej po rozbudowie i przebudowie zwieńczony będzie dachem wielospadowym o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych 30°.
Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach zarządcy sieci.	Zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej PCVØ110mm, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Odprowadzenie ścieków sanitarnych /bytowo – gospodarczych/ - do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, projektowanym przyłączem PCVØ160mm, wg odrębnego opracowania. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własny inwestycji. Odpady stałe – będą gromadzone w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych, segregowane, a następnie wywożone przez odpowiednie służby komunalne na podstawie zawartych umów o świadczenie usług. Zaopatrzenie w energię elektryczną –z istniejącej sieci energetycznej PGE zgodnie z warunkami dysponenta sieci.

UWAGA:

- 7.1. *Inwestycja nie ogranicza interesów osób trzecich.*
- 7.2. *Roboty budowlane i instalacyjne oraz nadzór nad nimi należy zlecić osobom posiadającym wymagane kwalifikacje i uprawnienia.*
- 7.3. *Wszystkie prace winien nadzorować koordynować i kierować nimi kierownik budowy.*
- 7.4. *Wszystkie materiały budowlane i urządzenia użyte w wykonawstwie powinny być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie.*
- 7.5. *Wszystkie materiały wykorzystane przy inwestycji muszą posiadać atesty higieniczne PZH.*

Opracował:

mgr inż. arch. Paweł Czarnecki

upr. nr 171/SWOKK/2013