



MAATProject sp. z o.o., ul. Smardzewska 22/4, 60-161 Poznań

nazwa inwestycji:	BUDOWA BUDYNKU ŚWIE TLICY WIEJSKIEJ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ.
nazwa opracowania:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
adres inwestycji:	POWIAT: WROCŁAWSKI JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: CZERNICA OBRĘB: 0010 NADOLICE MAŁE NUMER DZIAŁKI: DZ. NR 39/1, 39/2, 39/4
inwestor:	GMINA CZERNICA UL.KOLEJOWA 3, 55-003 CZERNICA
jednostka projektowa:	MAATProject sp. z o.o. UL.SMARDZEWSKA 22/4 60-161 POZNAŃ
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY
architektura projektant główny	MGR INŻ. ARCH. DARIUSZ CHWIERALSKI UPR. NR WP-OIA/OKK/UpB/48/2011
architektura projektant sprawdzający	MGR INŻ. ARCH. MACIEJ LESISZ UPR. NR WP-OIA/OKK/UpB/36/2011

OPIS TECHNICZNY

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. DANE OGÓLNE

Nazwa inwestycji: Budowa budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji: dz. nr ewid. 39/1, 39/2, 39/4 obręb 0010 Nadolice Małe

Jednostka projektowa: MAATProject sp z o.o.
ul. Smardzewska 22/4 60-161 Poznań

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Inwestorem.
- Wytyczne programowe określone przez Inwestora.
- Uchwała nr XIII/132/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 5 lutego 2020r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica.
- Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
- Wizja lokalna w terenie.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. z późniejszymi zmianami „W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”.
- Uzgodnienia sanitarne.
- Uzgodnienia konserwatorskie.

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z wewnętrzną instalacją gazową oraz zewnętrzną infrastrukturą techniczną w postaci drogi dojazdowej, dojść, miejsc parkingowych, zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i oświetleniowej.

4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Teren inwestycji oznaczony został literami ABCD. Stanowi on działki nr 39/1, 39/2, 39/4 w miejscowości Nadolice Małe gmina Czernica. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren inwestycji oznaczony został jako Up/US – teren zabudowy usługowej – usług publicznych lub usług sportu i rekreacji. Teren inwestycji leży częściowo w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w granicach strefy „OW” ochrony archeologicznej. Przebieg granicy stref naniesiono na plan zagospodarowania terenu. Projektowany budynek świetlicy leży poza strefami „B” i „OW”

5. BILANS TERENU

1. Projektowany budynek świetlicy wiejskiej:	249,57 m²
- Powierzchnia nawierzchni utwardzonych (projektowane tarasy, podjazdy, chodniki, miejsca parkingowe, droga dojazdowa):	1166,44 m²
- Powierzchnia terenu inwestycji (dz. nr 39/1, 39/2, 39/4):	6791,00 m²
- dz. nr 39/1: 172,00 m ²	
- dz. nr 39/2: 1703,00 m ²	
- dz. nr 39/4: 4916,00 m ²	
- Powierzchnia biologicznie czynna:	5374,99 m²

Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu:	3,68% < 50%
Wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu:	79,15% > 40%
Wskaźnik intensywności zabudowy:	0,03

6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

6.1. Stan projektowany.

Inwestycję zaprojektowano na terenie obejmującym działki nr 39/1, 39/2, 39/4, który na planie zagospodarowania terenu został oznaczony literami ABCD.

Na terenie tym projektuje się budynek świetlicy wiejskiej oraz niezbędną infrastrukturę towarzyszącą w postaci wewnętrznej drogi dojazdowej, dojeżdż, miejsc parkingowych, zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczne.

Wewnętrzną drogę dojazdową projektuje się z betonowych płyt ażurowych, Miejsca postojowe projektuje się z kostki betonowej gr. 8,0cm., natomiast dojeżdża, podesty, taras z kostki betonowej gr. 6,0cm.

6.2. Dojazd.

Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z ul. Zielonej na działkę nr 39/1.

6.3. Miejsca postojowe dla pojazdów.

Zgodnie z wymaganiami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Up/US, utworzono 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Dla funkcji usługowej, jaką stanowi świetlica wiejska, należy zapewnić 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni.

Powierzchnia użytkowa projektowanej świetlicy wiejskiej wynosi 165,16 m².

Należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe.

W projekcie przyjęto utworzenie 5 miejsc postojowych.

W projektowanym budynku brak jest pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6.3. Gromadzenie odpadów stałych.

Gromadzenie odpadów w projektowanym, obudowanym i zadaszonym miejscu na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Wywożenie odpadów na zasadach obowiązujących w gminie Czernica.

6.4. Odprowadzenie ścieków.

Ścieki odprowadzane zostaną do kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.

6.5. Odprowadzenie wód opadowych.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo w granicach terenu objętego inwestycją.

6.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanego przyłącza energetycznego na warunkach określonych przez firmę Tauron.

6.7. Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie w wodę z nowego przyłącza wodnego zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.

6.8. Ogrzewanie obiektu.

Budynek ogrzewany będzie za pomocą kotła na gaz ziemny.

7. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Miejsce planowanej inwestycji to teren płaski, trawiasty. Na terenie tym nie występują kolidujące z inwestycją drzewa, których wycinka wymagałaby uzyskania odpowiedniej zgody.

8 . OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Planowana inwestycja stanowić będzie funkcję o charakterze publicznym, usługowym.

Przedsięwzięcie zaplanowano zgodnie z uchwałą nr XIII/132/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 5 lutego 2020r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica, prawem budowlanym, warunkami technicznymi, oraz przepisami pokrewnymi.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu mieści się w granicach terenu inwestycji obejmujący działki nr 39/1, 39/2, 39/4 obręb 0010 Nadolice Małe, który został oznaczony na planie zagospodarowania terenu literami ABCD i nie wykracza on poza ten teren.

Projektowana inwestycja nie spowoduje zagrożenia dla środowiska, higieny i zdrowia jego użytkowników i najbliższego otoczenia oraz nie spowoduje ponadnormatywnego zacielenia działek sąsiednich.

Planowana budowa nie wymaga wycinki drzew i krzewów podlegających ochronie.

Wyznaczenie obszaru oddziaływania przedsięwzięcia dokonano w oparciu o §12, 13, 60, 271-273 (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz art. 3 pkt 20

Prawa Budowlanego, który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.

Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa Budowlanego należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane (warunki techniczne jakie powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ale także przepisy dotyczące m. innymi ochrony przeciwpożarowej, prawa wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego, jak i przepisy prawa miejscowego, które w myśl art. 87 ust. 2 Konstytucji RP są źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organów, które je ustanowiły.

9. OCHRONA INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

Przedsięwzięcie nie narusza interesów osób trzecich. Jego oddziaływanie nie wykracza poza linie rozgraniczające – granice opracowania inwestycji. Przedsięwzięcie nie powoduje ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i nie wpływa na wykonywanie prawa własności osób trzecich. Nie ogranicza osobom trzecim dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności, nie ogranicza dostępu światła dziennego, zapewnia ochronę przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem, zanieczyszczeniem powietrza wody i gleby.

10. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

Realizacja inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (Dz. U. z 2017r. poz. 1161), teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

11. OCHRONA P.POŻ.

Wg opisu technicznego architektoniczno-budowlanego.

12. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Teren inwestycji leży częściowo w strefach „B” ochrony konserwatorskiej oraz w granicach strefy „OW” ochrony archeologicznej. Przebieg granicy stref naniesiono na plan zagospodarowania terenu. Projektowana inwestycja została pozytywnie zaopiniowana przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu (decyzja nr WZN.5183.1792.2020.DO). Uzgodnienie nakłada obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego w czasie prowadzenia prac ziemnych.

13. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. Teren planowanej inwestycji nie leży w obszarze objętym szczególną ochroną przyrody.

Na terenie inwestycji nie występują kolidujące z zabudową drzewa dla których wymagana jest zgoda na usunięcie.

Projektowany budynek nie powoduje zagrożenia zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby i zapewnia ochronę przed uciążliwościami oraz ochronę p-poż.

Przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie powodują negatywnego wpływu projektowanego obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz inne obiekty budowlane.

Obiekt nie wprowadza zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, wibracji, promieniowania oraz hałasu. Charakter użytkowania obiektu pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowaną.

14. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ.

Nie dotyczy.

15. DOSTĘP DO BUDYNKU OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.

Dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych zapewniony jest bezpośrednio z terenu. Ponadto na terenie inwestycji zaprojektowano 2 miejsca postojowe dla samochodu osoby niepełnosprawnej.

PROJEKTANT ARCHITEKTURY:

mgr inż. arch. DARIUSZ CHWIERALSKI
upr. nr WP-OIA/OKK/UpB/48/2011