PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Podstawa opracowania:

- *zlecenie Inwestora,*
- *mapa do celów projektowych w skali 1:500,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszków,*
- *warunki techniczne i normy projektowania.*

Przedmiot i zakres opracowania

W niniejszym opracowaniu przedstawiono projekt zagospodarowania terenu działki nr ewid. 704, 283/2 oraz drogowej - 519 (w zakresie nawierzchni utwardzonych – miejsca postojowe oraz dojście – wg rys. PZT) AM 2 obręb Cieszków, w związku z zamierzeniem inwestycyjnym polegającym na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku OSP wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Inwestorem przedsięwzięcia jest Gmina Cieszków z siedzibą przy ul. Grunwaldzkiej 41, 56-330 Cieszków, posiadająca prawo do dysponowania niniejszym terenem na cele budowlane.

Przedsięwzięcie inwestycyjne jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszków, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Cieszków nr XI/59/07 z dnia 28 grudnia 2007 roku. Przedmiotowe zamierzenie planowane jest do realizacji w obszarze historycznego układu przestrzennego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1845/397/W z dnia 30.091978 r. Inwestycja nie leży w granicach terenu górniczego.

Stan istniejący zagospodarowania terenu

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, działka przeznaczona jest pod zabudowę usługową – w planie symbol **10U**. Teren inwestycji jest obecnie zabudowaną oraz uzbrojoną działką budowlaną, na której znajduje się:

- budynek remizy OSP, pow. zabudowy: 206,18 m^2 – podlegający rozbudowie, przebudowie i nadbudowie, objęty niniejszym opracowaniem;
- budynek gastronomiczny , pow. zabudowy: 215,80 m^2;
- nawierzchnie utwardzone – płyty betonowe, pow. 462,00 m^2;
- uzbrojenie podziemne w postaci przyłącza wodociągowego, energetycznego, telekomunikacyjnego.

Średni poziom obszaru zainwestowania wynosi ~ 136,10 m n.p.m. Rozpatrywany obszar posiada częściowe ogrodzenie, występuje zieleń niską. Dostęp inwestycji do drogi gminnej będzie zapewniony poprzez istniejący zjazd, zlokalizowany od strony zachodniej.

Rozpatrywany teren od północy graniczy z działką nr 283/1. Od zachodu przebiega działka drogowa nr 519. Od wschodu teren graniczy z działką nr 526/21 i 526/19, natomiast od południa wyłącznie z działką nr 526/19.

Stan projektowany zagospodarowania terenu

Zakres zadania obejmuje:

- rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynku remizy OSP,
- budowę urządzeń budowlanych:
  - nawierzchni utwardzonych, zapewniających komunikację oraz stanowiska postojowe, wykonanych z kostki betonowej gr. 8 cm,
  - wlz YKYŻO 5x16mm^2,
  - przyłącza wodociągowego PEHD 125mm,
  - przyłącza kanalizacji sanitarnej PVC 160 mm.

Projektowany poziom podłogi – wierzch posadzki w przyziemiu budynku remizy OSP: 136,10 m n.p.m.

Charakterystyka obiektów

- *Budynek remizy OSP*

Objęty niniejszym projektem budynek remizy OSP, podlegający rozbudowie, przebudowie i nadbudowie, zlokalizowany jest w obrębie działek nr 704 oraz 283/2. W wyniku rozbudowy budynek osiągnie w planie kształt wydłużonego prostokąta o wymiarach 25,92x11,41 m. Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o maksymalnej wysokości kalenicy 9,52 m oraz maksymalnej wysokości wieży strażackiej 10,97 m, główne wejście do budynku umiejscowiono od strony zachodniej, natomiast dodatkowe wejście od strony wschodniej. Dach główny symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40°, przykryty dachówką ceramiczną, dach wieży strażackiej symetryczny czterospadowy o kącie nachylenia połaci 11°, przykryty papą. Usytuowanie obiektu na terenie inwestycji: 4,00 m od północnej granicy z dz. nr 283/1 oraz 11,45 m od zachodniej granicy z dz. drogową nr 519. Ponadto, w wyniku rozbudowy dojdzie do zbliżenia budynku do granicy z działką nr 526/21, na które uzyskano odstępstwo od przepisów zawartych w §12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (odstępstwo zostało załączone do projektu budowlanego-podstawowego).

- *Nawierzchnie utwardzone*

Istniejącą nawierzchnię z płyt betonowych, umiejscowioną od frontu budynku, należy zdemontować. Na działkach zaprojektowano nową utwardzoną nawierzchnię z kostki betonowej gr. 8 cm, która będzie umożliwiała komunikację w obrębie terenu inwestycji. Przewidziano wykonanie placu jezdnego o wymiarach 11,71x13,03 m oraz ciągu pieszego o szerokości 1,50 m. Zaprojektowano

również 16 szt. stanowisk postojowych o wymiarach 2,50x5,00 m, z których 9 zlokalizowano częściowo w pasie drogowym (dz. nr 519).
Wydzielono także utwardzone miejsce o wymiarach 2,00 x 3,00 m, przeznaczone na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, usytuowane w odległości 3,00 m od północnej granicy działki.

- *Przyłącza*

Projektuje się wykonanie wewnętrznej linii zasilającej YKYŻO 5x16 mm^2 od projektowanej skrzynki zk do budynku remizy OSP. Zaopatrzenie budynku remizy OSP w wodę będzie realizowane projektowanym przyłączem PEHD 125, zapewniającym wodę na cele przeciwpożarowe oraz bytowe, a także do napełniania wozów strażackich. Ścieki bytowe będą odprowadzane z budynku projektowanym przyłączem kanalizacji sanitarnej PVC 160 mm do istniejącej sieci, znajdującej się w działce drogowej nr 519.

Nie projektuje się zmian w ogrodzeniu terenu na tym etapie inwestycji. Wody deszczowe i roztopowe będą odprowadzane na tereny zielone w obrębie terenu zainwestowania. Przewiduje się wykonanie zieleni niskiej (trawniki).

Odpady bytowe należy gromadzić w gotowych pojemnikach systemowych MGB zabezpieczonych trwałym i nieprzepuszczalnym przykryciem. Odpady bytowe będą opróżniane i wywożone regularnie na składowisko odpadów bytowych i gospodarczych poprzez uprawniony do tego zakład.

Rozwiązania konstrukcyjne, wymagające badań geotechnicznych podłoża

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U.Nr 126, poz. 839), projektant ustalił na podstawie odkrywek i warunków gruntowych oraz czynników konstrukcyjnych, że projektowany obiekt należy zaliczyć do I kategorii geotechnicznej obiektów, w prostych warunkach gruntowych.

Na podstawie dokonanych badań, w obrysie projektowanych fundamentów, stwierdzono:

- podłoże mineralne, nośne,
- optymalny poziom posadowienia fundamentów – 1,20 m poniżej poziomu terenu,
- woda gruntowa na głębokości poniżej 1,50 m p.p.t., co nie stanowi zagrożenia;

Ławy oraz stopy fundamentowe zaprojektowano dla podłoża o wytrzymałości (0.15 MPa).

Kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu

Z uzbrojeniem zewnętrznym i wewnętrznym:

- kolizja z istniejącym przyłączem wodociągowym – zmiana przebiegu wg odrębnego opracowania.

Dane charakteryzujące istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

- zapotrzebowanie wody i odprowadzenie ścieków – na potrzeby bytowe szacuje się ich ilość na 30 m^3/m-c, ponadto woda do tankowania wozów gaśniczych - wg zapotrzebowania;
- odpady bytowe – szacuje się ich ilość max na 5,0 m^3/m-c,
- odpady inne – nie występują.
- emisja hałasu, wibracji – pozostanie w granicach przedmiotowej działki,
- promieniowanie jonizujące – nie wystąpi,
- promieniowanie elektromagnetyczne – znikome, pozostanie w granicach przedmiotowej działki,
- wpływ zamierzenia inwestycyjnego na środowisko naturalne – nie ulegnie pogorszeniu,

Bilans powierzchni:

Powierzchnia działki nr 283/2 AM 2, obręb Cieszków

- ogółem – 391,00 m^2 – 100,0 %
- powierzchnia zabudowy – 126,75 m^2 – 32,4 %
- powierzchnia nawierzchni utwardzonych – 114,21 m^2 – 29,2 %
- powierzchnia biologicznie czynna – 150,04 m^2 – 38,4 %

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się wielkość powierzchni zabudowy i powierzchni utwardzonych maksymalnie do 70% działki, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30%.

(pow. zabudowy + pow. utwardzone)/pow. działki = 240,96/391,00 = 0,616 = 61,6% < 70%

pow. biologicznie czynna/pow. działki = 150,04/391,00 = 0,384 = 38,4% > 30%

Zamierzenie jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powierzchnia działki nr 704 AM 2, obręb Cieszków

- ogółem – 1097,00 m^2 – 100,0 %
- powierzchnia zabudowy – 384,80 m^2 – 35,1 %
- powierzchnia nawierzchni utwardzonych – 380,45 m^2 – 34,7 %
- powierzchnia biologicznie czynna – 331,75 m^2 – 30,2 %

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się wielkość powierzchni zabudowy i powierzchni utwardzonych maksymalnie do 70% działki, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30%.

(pow. zabudowy + pow. utwardzone)/pow. działki = 765,25/1097,00 = 0,698 = 69,8% < 70%

pow. biologicznie czynna/pow. działki = 331,75/1097,00 = 0,303 = 30,2% > 30%

Zamierzenie jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar oddziaływania inwestycji

Przepisy prawa, na podstawie których dokonano określenia obszaru oddziaływania inwestycji:

- Art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami);

Przeanalizowano projektowany obiekt pod kątem jego oddziaływania na sąsiednie działki. Ustalono, że obszar oddziaływania obiektu zawiera się na działkach nr 704, 283/2, 519 AM2 obręb Cieszków, które stanowią obszar inwestycji.