

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA

do projektu rozbudowy i przebudowy świetlicy wiejskiej, na terenie działek nr 275/1, 275/2 w miejscowości Jaroszewo, Gmina Żnin

Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych
- Wizja lokalna w terenie
- Inwentaryzacja budynku świetlicy,
- Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- Postanowienie starosty żnińskiego z dnia 29.03.2022 r. w sprawie odstąpienia od przepisów §12 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Aktualne przepisy prawa budowlanego, literatura oraz normy branżowe.

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa i przebudowa świetlicy wiejskiej, na terenie działek nr 275/1, 275/2 w miejscowości Jaroszewo, Gmina Żnin.

2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki

Na działkach nr 275/1, 275/2 znajduje się budynek świetlicy wiejskiej, drewniana wiata, garaż blaszany, wiata przystankowa, maszt flagowy do demontażu, wiata przystankowa, boisko wiejskie, obiekty małej architektury, tereny utwardzone z kostki brukowej i płytek chodnikowych do rozbiórki, zbiornik na nieczystości ciekłe o pojemności 4,0m² do rozbiórki, studzienka wodomierzowa do rozbiórki, zieleń niska i wysoka, w tym drzewa iglaste, jako powierzchnia biologicznie czynna. Pod strony południowej działki graniczą z rowem melioracyjnym. Działka jest ogrodzona. Planuje się rozbiórkę blaszanego garażu oraz zmianę lokalizacji wiaty przystankowej wg odrębnego opracowania na rzecz rozbudowy budynku świetlicy wiejskiej.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

- a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:
Do urządzeń zewnętrznych związanych z obiektem należą zewnętrzne jednostki pompy ciepła i klimatyzacji.

- b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:
Do kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania.
- c) układ komunikacyjny:
Projektowane utwardzenie terenu kostką brukową, miejsca parkingowe bez zmiany.
- d) sposób dostępu do drogi publicznej:
Z publicznej drogi powiatowej Jaroszewo-Bekanówka przez istniejący zjazd.
- e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem PCW 160.
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącym przyłączem na działce.
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącym przyłączem na działce.
- f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu:
Ukształtowanie terenu nie zmieni się. Drzewa iglaste rosnące na działce nr 275/2 przeznaczone są do wycinki wg odrębnego opracowania. Na działce projektuje się powierzchnie biologicznie czynną w udziale 79,41%.

4. Bilans terenu objętego opracowaniem

BILANS TERENU W OBSZARZE OBJĘTYM OPRACOWANIEM			
Lp.	Nazwa	Powierzchnia [m ²]	Udział procentowy [%]
1	Powierzchnia zabudowy	164,22	8,64
	Projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny	164,22	
2	Powierzchnia terenów utwardzonych	227,64	11,98
	Istniejące utwardzenie terenu pod wiatą	102,99	
	Projektowane utwardzenie terenu kostką brukową	124,65	
3	Powierzchnia biologiczna czynna	1508,14	79,38
4	Powierzchnia działek objętych opracowaniem	1900,00	100,00

5. Dodatkowe informacje i dane:

a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę świetlicy wiejskiej – *projektuje się rozbudowę i przebudowę świetlicy wiejskiej – warunek spełniono*

1) Linia zabudowy:

a) maksymalna nieprzekraczalna – bez zmiany – *warunek spełniono*

2) Parametry świetlicy:

- a) powierzchnia zabudowy po rozbudowie do 500 m² – *warunek spełniono*
- b) szerokość elewacji frontowej po rozbudowie: do 22 m – *warunek spełniono*
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 12 m – *warunek spełniono*
- d) geometria dachu: ustala się dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych do 45⁰ maksymalną wysokość zabudowy do 12 m – *warunek spełniono*

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budowa może być prowadzona w granicach terenu – *obiekt zaprojektowano zgodnie z warunkiem*

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) usuwanie odpadów - na terenie działki należy przewidzieć miejsce do gromadzenia odpadów; z odpadami należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 797) – *obiekt zaprojektowano zgodnie z warunkiem*
- 2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami - usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego należy zapewnić zgodnie z Prawem wodnym (Dz.U. 2021 poz. 624 ze zm.) – *nie dotyczy*
- 3) ochrona powietrza - emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) – *nie dotyczy*
- 4) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839)
- 5) inwestycja nie oddziałuje negatywnie na obszary NATURA 2000
- 6) obszar zamierzenia nie znajduje się w strefie ochrony terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych; trasa inwestycji nie znajduje się na terenie zamkniętym
- 7) ochrona przed hałasem - na terenie inwestycji należy utrzymać hałas na poziomie dopuszczalnym zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska – *warunek spełniono*
- 8) ochrona zabytków – przy realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz.710 ze zm.) – *nie dotyczy*
- 9) ochrona zieleni - podczas realizacji inwestycji należy chronić istniejące drzewa, a w przypadku koniecznych wycinek podyktowanych względami technicznymi należy uzyskać stosowne zgody zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 poz. 55 ze zm.) – *warunek spełniono krzewy i*

drzewa iglaste znajdujące się na działce nr 275/2 zostaną wycięte na podstawie odrębnego opracowania

- 10) jeżeli przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w konturze użytku rolnego klasy IIIa, wtedy będzie zachodziła potrzeba przeprowadzenia postępowania administracyjnego w zakresie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej w trybie art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r. poz. 1326) – *nie dotyczy*
 - 11) Wzdłuż południowej granicy działek nr: 275/1 i 275/2 w miejscowości Jaroszewo przebiega rów o symbolu r-J – *zachowano wymagane odległości*
3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 1) dostęp do drogi publicznej – z publicznej drogi powiatowej Jaroszewo-Bekanówka przez istniejący zjazd. Miejsca parkingowe – bez zmiany
 - 2) energia elektryczna – z sieci energetycznej istniejące przyłącze na działce
 - 3) woda – z sieci wodociągowej istniejące przyłącze na działce
 - 4) ścieki – do kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem
 - 5) wody opadowe – do gruntu na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych
 - 6) odpady stałe komunalne – segregowane w pojemnikach i wywożone przez wyspecjalizowaną firmę
4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- 1) realizacja inwestycji nie może pogorszyć użytkowania nieruchomości sąsiednich;
 - 2) powiadomiono strony o projektowanej inwestycji.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.

b) czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską: Przy realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz.710 ze zm.).

Przedmiotowa działka nie znajduje się w obszarze chronionym zabytków.

c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego:

Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej i tym samym, nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

d) o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi:

Przedsięwzięcie nie oddziałuje negatywnie na obszary NATURA 2000. Przedmiotowe zamierzenie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839).

podczas realizacji inwestycji należy chronić istniejące drzewa, a w przypadku koniecznych wycinek podyktowanych względami technicznymi należy uzyskać stosowne zgody zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 poz. 55 ze zm.)

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi:

Dojazd pożarowy z publicznej drogi powiatowej Jaroszewo-Bekanówka przez istniejący zjazd oraz tereny utwardzone na terenie posesji. Dla projektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

7. inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

Powierzchnia działek objętych opracowaniem wynosi 1900 m² i jest oznaczona na rysunku „PZT-1” punktami A-G. Budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest w północno-wschodniej części obszaru objętego opracowaniem. Projektuje się budynek jednokondygnacyjny na planie czworoboku o wymiarach 12,09 x 14,16 x 12,58 x 15,45 m i wysokości 6,97 m. Główne drzwi wejściowe do budynku znajdować się będą od strony północnej. Do działki prowadzi istniejący zjazd z publicznej drogi powiatowej Jaroszewo-Bekanówka. Utworzone zostanie również miejsce dla pojemników do segregowania i przechowywania odpadów stałych. Wody opadowe i roztopowe projektuje się rozprowadzić powierzchniowo na terenie działki. Planuje się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych. Uzyskano zgodę na od przepisów §12 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie polegające na usytuowaniu budynku w odległości 0,50 m od wschodniej granicy działki.

7.1. Projektowane instalacje zewnętrzne

a) Instalacja elektryczna

Bez zmian

b) Instalacja wody

Przyłącze wody bez zmian, zestaw wodomierzowy projektuje się przenieść do pomieszczenia technicznego.

c) Instalacja kanalizacji.

Do kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania określono na podstawie:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

Na podstawie powyższych przepisów oraz analizy przedmiotowego obiektu pod względem wysokości przesłaniania, nasłonecznienia, odległości od granic działek, parkingów, zasad ochrony przeciwpożarowej, stwierdza się, iż obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach opracowania i obejmuje działki nr 275/1, 275/2 oraz 275/3 obręb Jaroszewo, których właścicielem jest inwestor.

Przy określaniu obszaru oddziaływania uwzględniono zabudowę i sposób zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich wraz z możliwością potencjalnej ich zabudowy.

PROJEKTANT:

dr inż. arch. Piotr Brzeziński

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Jolanta Budzichowska