

III PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – OPIS TECHNICZNY

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest budowa jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego budynku szatni sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. Projektem objęte są: instalacja wewnętrzna energetyczna ze skrzynki ZK, instalacja wewnętrzna gazowa ze skrzynki w ogrodzeniu, instalacja wewnętrzna kanalizacji sanitarnej. Przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej zostały objęte osobnym opracowaniem. Inwestycja zlokalizowana jest w Jelczu - Laskowicach na działkach o nr ewid. 50 i 51, obręb Laskowice, przy ulicy Bolesława Świętochowskiego.

Projekt został wykonany na zlecenie Urzędu Gminy Jelcz - Laskowice, ul. Wincentego Witosa 24, 55-220 Jelcz – Laskowice i jest zgodny z zapisami decyzji nr 16/2014 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 18.12.2014 wraz z późniejszymi postanowieniami i zmianami (Postanowienie nr 61/2015 z dnia 11.12.2015r; Decyzja nr 4/2016 z dnia 19.01.2016r; Decyzja nr 15/2017 z dnia 01.09.2017r.) oraz warunkami zapewnienia dostaw mediów.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA

Projektowana inwestycja obejmuje część działek nr 50 i 51 – zgodnie z rys. Projektu zagospodarowania terenu.

Obsługa komunikacyjna zapewniona zjazdem z drogi gminnej (ul. Świętochowskiego), który uzyskał pozwolenie na budowę nr 203/2016 z dnia 11.03.2016r.

Na terenie objętym opracowaniem znajdują się elementy infrastruktury technicznej: złącze kablowe, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarne ze studzienkami; nieczynna instalacja wodociągowa i ciepłownicza.

Teren jest częściowo ogrodzony i niezadrzewiony.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Poza projektowanym budynkiem szatni nie projektuje się innych budynków, ani obiektów kubaturowych. Miejsce gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano przy chodniku w odległości 10m od budynku.

Skrzynkę elektryczną oraz skrzynkę gazową przewidziano przy granicy z działką nr 50 od strony wschodniej.

Na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracyjne w tym rowy melioracyjne wymagające zarowowania. Odprowadzenie wód deszczowych po terenie inwestora.

3.1. KOMUNIKACJA

Obsługa komunikacyjna budynku szatni będzie się odbywać poprzez część parkingową, która wraz ze zjazdem uzyskała pozwolenie na budowę nr 203/2016 z dnia 11.03.2016r. od strony ul. Bolesława Świętochowskiego.

Na potrzeby szatni zgodnie z decyzją o lokalizacji celu publicznego nr 16/2014 przewiduje się miejsca postojowe na parkingu, który otrzymał wyżej wymienione pozwolenie.

3.2. SIECI UZBROJENIA TERENU

Projektuje się wewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej, wewnętrzną instalację gazu od skrzynki w ogrodzeniu oraz wewnętrzną instalację energetyczną od skrzynki w ogrodzeniu według opisu branżowego. Przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej zostały objęte osobnym opracowaniem.

3.3 PRZECIWPOŻAROWE ZAOPATRZENIE W WODĘ

Zgodnie z § 213 Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zaopatrzenie w wodę nie dotyczy budynków o kubaturze do 1000m³ przeznaczonych do działalności usługowej.

3.4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁKI W OBRĘBIE OBSZARU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO:

| | |
|---|--------------------------------|
| - Powierzchnia działki nr 51 | 9 367,00 m ² |
| - Powierzchnia terenu inwestycji | 2 300,00 m ² = 100% |
| - Powierzchnia zabudowy | 185,20 m ² = 8% |
| - Powierzchnia terenu biologicznie-czynnego (żwirowa i zielona) | 846,30 m ² = 37% |
| - Powierzchnie utwardzone (z kostki brukowej i pow. parkingu) | 1 268,50 m ² = 55% |

3.5. ZGODNOŚĆ Z DECYZJĄ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

1. Rodzaj inwestycji

Projektowane przedsięwzięcie ma zostać zlokalizowane na terenie, dla którego wydano dec. Nr 16/2014 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 18.12.2014r wraz z późniejszymi postanowieniami i zmianami (Postanowienie nr 61/2015 z dnia 11.12.2015r; Decyzja nr 4/2016 z dnia 19.01.2016r; Decyzja nr 15/2017 z dnia 01.09.2017r.). Zgodnie z decyzją na terenie przewidziano zabudowę usługową. Inwestycja polega na budowie szatni sportowej z zapleczem wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 51, obręb Laskowice.

– warunek spełniony

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- funkcja – zaplecze obiektu sportowego

Projekt obejmuje budynek szatni będącej zapleczem dla przyległych boisk – **warunek spełniony**

- nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 30m i 50m od granicy pasa drogowego, ul. Świętochowskiego (dz. nr 53 AM 48); budynek winien być zlokalizowany w pasie terenu ograniczonym przez te linie;

Odległość ściany południowo - wschodniej projektowanego budynku od pasa drogowego wynosi 30,9m, a ściany północno - zachodniej 40,53m – **warunek spełniony**

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wynoszącej 0,2300 ha (2300m²): do 0,10 (230,0 m²)

Wskaźnik wielkości zabudowy budynku szatni wynosi 0,08 (185,20m²) – **warunek spełniony**

- szerokość elewacji frontowej budynku: do 22m

Szerokość elewacji frontowej wynosi 19,23m – **warunek spełniony**

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: do 6m

Wysokość do okapu (gzymsu) wynosi 3,62m – **warunek spełniony**

- kąt nachylenia połaci dachu: 25° - 30°

Kąt nachylenia projektowanego dachu jest równy 25° – **warunek spełniony**

- wysokość głównej kalenicy dachu: do 7m;

Wysokość projektowanej kalenicy dachu wynosi 6m (poziom terenu względem poziomu parteru -0,06 m, poziom kalenicy względem poziomu parteru +5,94 m; 0,06 + 5,94 = 6,00m) – **warunek spełniony**

- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy

Zaprojektowano dach dwuspadowy – **warunek spełniony**

- kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do drogi

Zaprojektowano dach o kalenicy równoległej do drogi – **warunek spełniony**

4. DANE O REJESTRZE ZABYTKÓW

Teren inwestycji położony jest w obszarze zachowanych relikwów pradziejowego i historycznego osadnictwa i znajduje się w wykazie zabytków archeologicznych, przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, spełniającym wymogi art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010r., o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Z 2010r., Nr 75, poz. 474).

Przedmiotowy obszar stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 1, 4 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2014 r., poz. 1446 dla ustawy Dz. U. 2003 r. Nr 162, poz. 1568)

Zgodnie z decyzją nr 16/2014 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 18.12.2014r zamierzenie budowlane należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie prac ziemnych.

5. DANE O ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH CECHACH ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Zgodnie z decyzją nr 16/2014 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 18.12.2014r planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.)

6. ZAGROŻENIA I INNE DANE

Projektowana inwestycja nie ma ujemnego wpływu na środowisko oraz nie powoduje zagrożenie dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów i ich otoczenia.

Działka objęta opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego oraz nie jest położona między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, nie jest też wyspą i przymuliskiem, więc nie leży w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.

7. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

7.1. ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU KUBATUROWEGO W ZAKRESIE FUNKCJI:

Od strony północno - wschodniej dz. nr 51 graniczy z działką nr 50, na której zlokalizowane są boiska oraz budynek szatni, od strony południowo - wschodniej graniczy z dz. drogową o nr ewid. 53 – ul. Bolesława Świętochowskiego, od strony południowo - zachodniej z dz. nr 52/2, od wschodu graniczy z działką drogową o nr ewid. 27 – ul. Stanisława Kowalińskiego.

Usytuowanie projektowanego budynku w następujących odległościach od granicy działki:

- od działki nr 50 najmniejsza odległość = 5,12 m
- od działki drogowej nr 53, najmniejsza odległość = 30,90 m

Ze względu na dużą odległość (ponad 40m) działki nr 27 i 52/2 nie bierze się pod uwagę.

Zabudowa i zagospodarowanie działki:

- zgodność z warunkami technicznymi WT § 12

- najmniejsza odległość budynku od działki nr 50 = 5,12 m
- najmniejsza odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi = 4m

Zatem **5,12 m > 4,0 m** - warunek spełniony

- miejsce gromadzenia odpadów stałych, WT § 22, 23

- odległość projektowanego śmietnika od budynku 10,0m

– najmniejsza odległość od okien i drzwi zewnętrznych projektowanych pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi > 10,0m - **warunek spełniony**

- odległość projektowanego śmietnika od granicy działki budowlanej > 30,0m

– najmniejsza odległość od sąsiedniej działki budowlanej > 3,0m - **warunek spełniony**

Nie powoduje ograniczenia zagospodarowania działek sąsiednich.

Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, WT § 271

Wymagania spełnienia odległości dla: budynków ZL : odległość minimalna 8m

Dz. nr 50 na której znajduje się budynek szatni

- odległość szatni projektowanej od szatni istniejącej – 8,46m

Zatem **8,46 m > 8,0 m** , - warunek spełniony

7.2. ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU KUBATUROWEGO W ZAKRESIE BRYŁY:

Warunek zapewnienia naturalnego oświetlenia – przesłanianie. WT § 13

Wysokość projektowanego budynku szatni = 6,00 m - wysokość przesłaniania
Najmniejsza odległość między budynkami projektowanej szatni i istniejącym budynkiem szatni na działce nr 50 – 8,46m

Wysokość przesłaniania budynku szatni projektowanej < odległość między budynkami
8,46m > 6,00m, - warunek spełniony

Warunek zapewnienia naturalnego oświetlenia-nasłonecznienia. WT § 60

Po przeprowadzeniu analizy nasłonecznienia zgodnie z WT § 60:

Projektowany budynek szatni powoduje czasowe zacienienie działki nr 50 na której znajduje się istniejący budynek szatni.

Jednak dla istniejącej i potencjalnej zabudowy na działce nr 50 przyjęto za spełnione minimalne nasłonecznienie 3 godziny pomieszczeń w linii zabudowy w odległości 4m (przyjęta lokalizacja ścian z oknami) od granicy z działką nr 51.

7.3. ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU NIEKUBATUROWEGO NA DZIAŁCE NR 51

Projektowana wewnętrzna linia zasilania nie wpływa niekorzystnie na środowisko, nie wymaga dodatkowych stref ochronnych i nie narusza stref ochrony innych obiektów. Nie wymaga też wycinki drzew ani nie narusza systemu korzeniowego istniejących roślin. Obszar oddziaływania mieści się w granicach wyżej wymienionych działek i nie wpływa na sąsiadujące działki.

Zgodnie z powyższymi analizami w obszar oddziaływania obiektu wchodzi działka nr 50 oraz działka drogowa nr 53.

Opracował: Karol Pietrucha