

CZĘŚĆ I – PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA

CZĘŚĆ OPISOWA

str. 2-8

1. Dane ogólne
2. Przedmiot inwestycji
3. Istniejący stan zagospodarowania
4. Projektowane zagospodarowanie terenu
5. Zestawienie powierzchni poszczególnych elementów zagospodarowania terenu
6. Charakterystyka zewnętrzna i ekologiczna obiektu
7. Obszar oddziaływania obiektu
8. Uwagi końcowe

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

str. 9

PZT1 Projekt zagospodarowania działki

skala 1:500

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA.**1.0. Dane ogólne****1.1 Podstawa opracowania.**

Zlecenie inwestora.

Uchwała Nr XVII/114/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”.

Mapa sytuacyjno-wysokościowa 1:500 do celów projektowych.

Dokumentacja geotechniczna.

Obowiązujące polskie przepisy techniczno-budowlane.

1.2 Właściciel nieruchomości.

Gmina Zabór

Ul. Lipowa 15

66-003 Zabór

1.3 Inwestor, prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Gmina Zabór

Ul. Lipowa 15

66-003 Zabór

1.4 Adres inwestycji.

Gmina 080909_2 Zabór , obręb 0003 Droszków, działka 248/53

2.0. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku świetlicy wiejskiej oraz zbiornika na ścieki wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Program inwestycyjny obejmuje budowę:

- budynku świetlicy wiejskiej
- zbiornika na ścieki sanitarne,
- instalacji zalicznikowych doziemnych powiązanych z budynkiem,
- przyłącza wodociągowego,
- placów utwardzonych,
- miejsc postojowych,
- oświetlenia zewnętrznego

Na potrzeby niniejszej inwestycji planuje się przyłączenie obiektu do energetycznej sieci ENEA Operator, do komunalnej sieci wodociągowej i sieci gazowej. Działka posiada połączenie z drogą gminną oznaczoną działkami 248/52, 248/12 i 252.

Całość zamierzenia budowlanego została zlokalizowana na terenie działki 248/53.

Całe zamierzenie obejmuje zespół obiektów budowlanych i będzie realizowane, sukcesywnie w sposób ciągły.

3.0. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA**3.1. Lokalizacja ogólna inwestycji.**

Nieruchomość opisana działką 248/53, będąca przedmiotem opracowania zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym Droszków, w gminie Zabór, we wschodniej części wsi. Przedmiotowa działka, położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd do nieruchomości z drogi gminnej o nawierzchni gruntowej, lekko ulepszonej.

3.2. Istniejący stan zagospodarowania działki/terenu inwestycji.

Działka 248/53 będąca przedmiotem opracowania jest niezabudowana, porośnięta zielenią niską, wygradzona z przestrzeni, poprzez linie granic działek sąsiednich i przylegających dróg.

Teren w obrębie opracowania o nieznacznym różnicach poziomu, do wielkości działki. Skrajne rzędne: 94,30-94,70m n.p.m.

W sąsiedztwie przedmiotowej działki przebiega sieć elektroenergetyczna, gazowa oraz komunalna sieć wodociągowa.

Przedmiotowa działka w użytku gruntowym RIVa i RV, nie wymaga uzyskania decyzji na wyłączenie z produkcji rolnej.

3.3. Elementy zagospodarowania przeznaczone do rozbiórki.

W obrębie działki brak jest elementów zagospodarowania przeznaczonych do rozbiórki, na podstawie niniejszego opracowania.

W związku z planowaną inwestycją przewiduje się wykonania wycinki drzew oraz karczowanie miejscowych zakrzaczeń, nieistotnych przyrodniczo.

3.4. Przeznaczenie wg Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Działka objęta opracowaniem znajduje się na terenie oznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, jako US o przeznaczeniu głównym: na tereny usług w tym sportu i rekreacji, dopuszcza się realizację mieszanej lub jednorodnej funkcji usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych i obsługi komunikacyjnej na terenie jednostki planu, ponadto dopuszcza się realizację zabudowy o funkcji społecznej lub administracji publicznej.

4.0. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.**4.1. Obiekty budowlane i urządzenia z nimi związane**

Tematem projektu jest opracowanie w zakresie projektu budowlanego budowy budynku świetlicy wiejskiej oraz zbiornika na ścieki sanitarne, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Projektowane obiekty wkomponowano w istniejącą przestrzeń, z poszanowaniem ładunku przestrzennego, w taki sposób, że poprzez zastosowane układy brył oraz ich kolorystykę będą pozostawać w uporządkowanych relacjach przestrzennych, oraz będą tworzyć harmonijną całość z istniejącym otoczeniem.

4.1.1 Projektuje się budowę nowego obiektu budowlanego, budynku świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Trzybryłowy budynek parterowy, niepodpiwniczony, z wysokim wielospadowym dachem o kątach nachylenia połaci 25°(46,63%) i 41°(86,93%). W budynku wydzielono trzy strefy: strefę wejściową z szatnią i częścią sanitarną dla użytkowników budynku, salę główną ze sceną przystosowaną dla około 90osób oraz strefę zaplecza sali, przeznaczoną do obsługi i wydawania posiłków.

Charakterystyczne parametry techniczne:

-max gabaryty w rzucie:	28,04x11,94[m],
-wysokość budynku wg WT:	5,28m,
-wysokość maksymalna:	8,38m,
(wys. mierzona od terenu przy wejściu do budynku do najwyższej ściany attykowej),	
-powierzchnia użytkowa:	251,92 m ² ,
+taras	50,52 m ²
-powierzchnia całkowita:	359,04m ² ,
-powierzchnia zabudowy:	301,17m ² ,

-powierzchnia zabudowy elementów dodatkowych:	
*schody, podesty, taras	57,87m ² , -
kubatura brutto:	1960,41m ³ ,
-liczba kondygnacji:	I,
-poziom „0”:	95,000m n.p.m.

- 4.1.2 Dla potrzeb gromadzenia ścieków socjalno-bytowych, wytwarzanych w budynku, projektuje się szczelny zbiornik podziemny, żelbetowy, prefabrykowany o pojemności 9,6 m³. Zbiornik z dopływem fi160 PVC w przejściu szczelnym, kominem wentylacyjnym oraz wylazem do opróżniania. Ścieki ze zbiornika będą sukcesywnie opróżniane i odwożone na oczyszczalnię ścieków.

PODSTAWOWE DANE TECHNICZNE ZBIORNIKA:

Powierzchnia zabudowy zbiornika:	Pz = 5,88m ²
Kubatura całkowita:	Vc = 14,70m ³
Pojemność czynna:	Vcz = 9,60m ³

- 4.1.3 W południowo-zachodniej części działki, w miejscu projektowanego złącza gazowego oraz przy północnej granicy działki (zgodnie z rysunkiem zagospodarowania działki) projektuje się dwa odcinki muru ogrodzeniowego.

OPIS TECHNICZNY MURU OGRODZENIOWY

Wysokość muru ogrodzeniowego:	1,5m
Szerokość muru ogrodzeniowego:	2,0m

Projektuje się dwie wolnostojące ściany murowe gr.25cm z bloków betonowych M15, na zaprawie cementowej. Mur posadowiony na ławie betonowej szer. 40cm i wys. 35cm, wylewanej z betonu C16/20 (B20), zbrojonej 4Ø12, strzemię (25x25[cm]) Ø6 co 30cm.

Mur obustronnie siatkowany i tynkowany cienkowarstwowo, tynkiem typu baranek 2mm.

Na krawędziach muru trzpienie betonowe 24x24[cm], zbrojone 4Ø12, strzemię (20x20 [cm]) Ø6 co 25cm. Zakończenie muru stanowi wieniec 24x24[cm], zbrojone 4Ø12, strzemię (20x20[cm]) Ø6 co 25cm, powiązany z trzpieniami. Izolacja pionowa dysperbit, pozioma papa asfaltowa. Od góry mur wykończony obróbką blacharską z blachy cynk-tytan 0,7mm, ułożonej na warstwie z folii PE0,2mm, całość mocowana do płyty OSB3 gr.10mm, kotwionej do wieńca muru. W mur, znajdujący się w południowo-zachodniej części działki wkomponować złącze gazowe. Na obu murach przewidzieć napis z liter przestrzennych „ŚWIETLICA WIEJSKA W DROSZKOWIE” oraz nr porządkowy budynku, wysokość liter 15cm (dodatkowo do uzgodnienia z zamawiającym).

Całość murów osłonowych, w tym ławy, trzpienie i wylewki lokalizować bezwzględnie po stronie działki 248/53. Lokalizacja murów zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

- 4.1.4 Dla potrzeb gromadzenia odpadów, w pobliżu zbiornika na ścieki sanitarne w północnej części działki, z łatwym dostępem i dobrym dojazdem dla samochodów odbierających, zaprojektowano miejsce pojemników na odpady stałe, w celu ich segregacji. Miejsce utwardzone polbrukiem.

- 4.1.5 Do obsługi komunikacyjnej w północnej części działki zaprojektowano 14 miejsc postojowych, o wymiarach 2,5x5[m], oraz dwa dla osób N.sprawnych o wymiarach 3,6x5[m] dla użytkowników budynku. W południowo-zachodniej części działki przewiduje się dodatkowo 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych o wymiarach 2,5x5,0m przeznaczone dla pracowników obsługi.

W obrębie działki projektuje się (w zależności od przeznaczenia) utwardzenie z kostki betonowej szarej typu cegielka gr. 6cm i 8cm oraz z kruszywa łamanego. Pod całością należy usunąć grunt niebudowlany wg załączonych badań geotechnicznych, następnie

do wymaganego poziomu wykonać nasypy warstwami 25-30cm z jednoczesnym zagęszczeniem $I_{s_{min}} 0,98$, następnie w miejscu projektowanych ciągów pieszych komunikujących budynek projektuje się utwardzenie z kostki betonowej szarej grubości 6cm (kostka typu cegielka). Pod układanie kostki wykonać warstwę 5cm podsypki cem-piaskowej 1:4.

W miejscu projektowanych miejsc postojowych projektuje się utwardzenie z kostki betonowej szarej gr. 8cm (kostka tyłu cegielka). Konstrukcję pod kostkę wykonać z zagęszczonego kruszywa łamanego 0-31,5[mm], grubości 15cm, po zagęszczeniu, pod układanie kostki wykonać warstwę 3cm podsypki cem-piaskowej 1:4. Kostka betonowa szara gr.8cm typu cegielka.

Dojazd do miejsc postojowych utwardzony kruszywem łamanym. Utwardzenie wykonać z zagęszczonego kruszywa łamanego 0-31,5[mm], grubości 20cm, po zagęszczeniu.

4.2. Układ komunikacyjny

Działka 248/53 graniczy od strony północnej i zachodniej bezpośrednio z drogami gminnymi, oznaczonych działkami nr 252, 248/12 oraz 248/52.

4.3. Ukształtowanie terenu i zieleni.

Grunty niebudowlane będące w obrębie inwestycji tj: miejsce planowanej budowy, miejsc postojowych, placów i dróg, należy zebrać do gruntu nośnego, następnie w części zagospodarować na terenie działki, nadmiar odwieźć poza obręb działki. Po zakończeniu inwestycji uporządkować teren wokół obiektów, ewentualnie w obrębie drogi i terenu publicznego.

4.4. Sieci, przyłącza, instalacje i urządzenia uzbrojenia terenu

4.4.1 Przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę.

Istniejące nadziemne hydranty zewnętrzne na wodociągowej sieci komunalnej, do zewnętrznego gaszenia pożaru, które swym zasięgiem obejmą projektowany obiekt.

4.4.2 Przyłącze wodociągowe.

Projektuje się wykonanie nowego przyłącza wody, włączając je do istniejącego odcinka sieci wodociągowej, na zasadach warunków technicznych, wg odrębnej dokumentacji projektowej.

4.4.3 Przyłącze kanalizacji sanitarnej.

Ze względu na brak technicznych warunków przyłączenia zrzut ścieków zaplanowano poprzez instalację zewnętrzną do zbiornika bezodpływowego.

4.4.4 Przyłącze energetyczne.

Na podstawie warunków przyłączenia do sieci energetycznej ENEA Operator. Obiekt zostanie włączony do sieci ENEA Operator sp. z o.o. poprzez planowane złącze z pomiarem, do wykonania przez dostawcę przy granicy działki i dalej zewnętrzną linią zasilającą do budynku świetlicy.

4.4.5 Przyłącze gazowe.

Na podstawie warunków przyłączenia, budynek zaplanowano przyłączyć do sieci gazowej, poprzez zalicznikową instalację gazową, projektowaną wg niniejszego opracowania. Przyłącze gazowe, do granicy działki, do wykonania wg odrębnego opracowania w zakresie dostawcy gazu.

4.4.6 Wody opadowe.

Planuje się wody opadowe z dachu poprzez rewizje odprowadzić poza obrys budynku i zagospodarować na własnym terenie nieutwardzonym. Wody opadowe z placów utwardzonych poprzez spadki poprzeczne skierować na przyległy teren zielony w obrębie działki.

4.4.7 Instalacje wewnętrzne.

Planuje się wykonanie wewnętrznych instalacji: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej ciepłej i zimnej wody, kanalizacji sanitarnej, wentylacji mechanicznej. Planowane ogrzewanie z kotła gazowego.

5.0. ZESTAWIENIE POW. POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAR. TERENU.

Działka 248/53 - powierzchnia:	2752m ²
Powierzchnia zabudowy istniejących obiektów:	brak
Powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów	359,04m ² ,
Wskaźnik powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją	13,05%
Powierzchnia zabudowy dróg dojazdowych i manewrowych, miejsc postojowych:	425,74m ² ,
Powierzchnia zabudowy dojść do budynku	140,69m ²
Powierzchnia opaski wokół budynku	37,50 m ²
Powierzchnia osłony śmietnikowej:	2,5m ²
Powierzchnia zbiornika na ścieki sanitarne	5,12m ²
Powierzchnia zieleni/biologicznie czynna	1781,41m ²
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją	64,73%

6.0. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNA I ELKOLOGICZNA OBIEKTU

6.1. Informacja o ochronie prawnej terenu.

Teren opracowania nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej, nie podlega ochronie na podstawie zapisów MPZP oraz nie jest wpisany do rejestru zabytków.

W przypadku prowadzenia prac ziemnych, każdy kto odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków odkryty przedmiot i miejsce odkrycia, niezwłocznie powiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli to nie jest możliwe Wójta Gminy Zabór.

W przypadku dokonania podczas prac ziemnych odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli to nie jest możliwe Wójta Gminy Zabór.

Teren opracowania, położony jest poza strefą obszaru ochronnego Natura 2000 i krajobrazu chronionego.

6.2. Informacja o wpływie eksploatacji górniczej.

Teren objęty opracowaniem nie leży na terenie szkód górniczych i kopalnianych

6.3. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **nie zostało** wyszczególnione w katalogu przedsięwzięć, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

6.3.1. Sposób unieszkodliwiania odpadów.

W trakcie użytkowania obiektu powstające odpady i śmieci będą gromadzone w pojemnikach na odpadki stałe, segregowane i wywożone przez koncesjonowane przedsiębiorstwo, w czasie uniemożliwiającym ich nadmiernemu nagromadzeniu.

6.3.2. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Planowane przedsięwzięcie realizować i eksploatować z uwzględnieniem następujących warunków:

- w celu ograniczenia uciążliwości hałasowej prace budowlane prowadzić w porze dziennej (miedzy 6.00-22.00),
- powstające w trakcie budowy i eksploatacji odpady segregować i gromadzić, w przeznaczonych do tego pojemnikach i sukcesywnie wywozić z placu budowy,
- ścieki bytowe z zaplecza budowy należy odprowadzić do zbiornika na ścieki sanitarne.
- prowadzić roboty ziemne w sposób, który nie spowoduje zniszczeń istniejącej szaty roślinnej, w tym drzewostanu, wykopy nie powinny powodować obniżenia poziomu wód gruntowych w obrębie systemów korzeniowych,
- po zakończeniu prac budowlanych uporządkować teren budowy,
- bazę materiałowo-sprzętową usytuować poza obszarami objętymi zabudową mieszkaniową

6.3.3 Emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych. Obiekt nie emituje żadnych zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, poza spalinami kotła gazowego.

6.3.4 Emisja hałasów i wibracji. Projektowany obiekt z wyposażeniem oraz sposobem użytkowania nie emituje szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych. Ewentualny hałas mogą emitować okresowo imprezy okolicznościowe, w celu ograniczenia hałasu ustala się, że imprezy te będą odbywać się do godziny 22:00.

6.4. Charakterystyka ekologiczna. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

Projektowana inwestycja nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu otaczającego środowiska oraz nie będzie stanowiła zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i okolicznych mieszkańców.

6.4.1 Wpływ projektowanego obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Obiekt ze względu na jego niedużą wysokość (budynki niskie) nie powoduje większego zacieniania otoczenia. Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej ustalono, że działka położona jest poza strefą zasięgu zalewu wodą. Działka znajduje się również poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

6.5 Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Projektowane przedsięwzięcie ze względu na funkcję nie wywołuje uciążliwości powodowanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, nie będzie powodować większego zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz nie wywołuje uciążliwości powodowanych przez hałas. Ewentualny okresowy hałas w trakcie imprez

plenerowych zostanie ograniczony do godziny 22.00. Przedsięwzięcie nie ogranicza korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, oraz środków łączności dla obiektów lokalizowanych na innych działkach. Realizacja inwestycji nie zmienia stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

Wszelki interes osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego został uwzględniony i zachowany.

7.0. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Projektowane obiekty budowlane, mieszczą się w obrębie oddziaływania działki 248/53 będącej przedmiotem opracowania. Mając na uwadze przepisy odrębne, w tym ochrony środowiska, inwestycja w żaden sposób nie będzie wpływała na ograniczenie zabudowy i użytkowania działek sąsiednich, jak również nie będzie uciążliwa ponad miarę dla działek sąsiednich. Szczegółowy opis oddziaływania obiektu wg pkt 6.

8.0 UWAGI KOŃCOWE.

Na całość dokumentacji składają się następujące projekty:

- zagospodarowanie terenu,
- projekt architektoniczno-budowlany,
- projekty opracowań odrębnych,

w związku z tym, całość należy rozpatrywać łącznie.

W przypadku pojawienia się wątpliwości interpretacyjnych, lub rozbieżności w zaproponowanych rozwiązaniach technicznych, należy porozumieć się z autorem opracowania, dla jednoznacznego ustalenia sposobu rozwiązania technicznego.

Ponad to, elementy nieuwzględnione, lub niedostatecznie opisane w projekcie, bezwzględnie skonsultować z inwestorem. Rozbieżności pomiędzy elementami dokumentacji projektowej, zawsze będą interpretowane na korzyść inwestora.

Przytoczone w niniejszym projekcie, nazwy własne materiałów, ich znaki towarowe itp., posiadają charakter pomocniczy i przykładowy. Przytoczone zostały, w celu zdefiniowania oczekiwanego standardu jakościowego lub technicznego. Przez co, dopuszcza się zastosowanie elementów, materiałów i urządzeń zamiennych-**równoważnych**, w stosunku do dokumentacji, o nie gorszych parametrach technicznych, jakościowych i funkcjonalnych, spełniających minimalne parametry określone przez projekt i specyfikacje techniczne, po uzgodnieniu z inwestorem i projektantem.

Obiekty budowlane, mogą być wzniesione jedynie przy użyciu wyrobów budowlanych, oznakowanych znakiem CE (warunkowo B).

Wszystkie prace budowlane należy wykonywać pod nadzorem osoby uprawnionej, zgodnie z projektem, specyfikacjami technicznymi, warunkami Technicznymi Wykonywania i Odbioru Robót Budowlano – Montażowych, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP i normami.