

OPIS
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU ŚWIETLICY WIEJSKIEJ
ul. Szkolna, Chyby, 62-081 Przeźmierowo, działka nr 26/57

1. Podstawa opracowania :

- 1.1. Umowa i wytyczne Inwestora;
- 1.2. Mapa do celów projektowych w skali 1:500;
- 1.3. Uchwała nr LI/878/2022 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26.04.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach;
- 1.4. Uchwała nr LXVI/1112/2023 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28.03.2023 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LI/878/2022 z dnia 26.04.2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr 25 i 26/57 przy ulicy Szkolnej w Chybach;
- 1.5. Wizja lokalna.

2. Dane formalno - prawne :

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| 2.1. Nr działki | - 26/57 |
| 2.2. Powierzchnia działki | - 17 367,00 m ² |
| 2.3. Księga wieczysta | - PO1P/00031511/5 |
| 2.4. Właściciel | - Gmina Tarnowo Podgórne |

3. Przedmiot inwestycji :

Inwestycja polega na budowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Chyby, przy ul. Szkolnej, na działce nr ewid. 26/57. Projektowany obiekt jest budynkiem I-kondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, w zasadniczej części kryty dachem stromym zielonym niesymetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych 15° i 25° oraz częściowo dachem płaskim o kącie nachylenia połaci dachowych 2°. Ponadto w zakres opracowania wpisuje się projekt zagospodarowania terenu wokół budowanego obiektu (dojścia, utwardzenia piesze, utwardzenia jezdne, mała architektura, miejsce składowania odpadów).

Projektuje się budowę na działce:

- budynku świetlicy wiejskiej wg projektu indywidualnego;
- układu komunikacyjnego pieszo-jezdnego;
- przyłącza sieci energetycznej (wg oddzielnego opracowania);
- przyłącze sieci wodociągowej (wg oddzielnego opracowania);
- przyłącze sieci kanalizacji sanitarnej (wg oddzielnego opracowania).

4. Stan istniejący :

Działka nr 26/57 w miejscowości Chyby, posiada kształt wielokąta, od strony południowej posiada dostęp do drogi dojazdowej, ul. Szkolnej o nr ewid. działki 91/2.

Działka obecnie jest niezabudowana. Posiada różnice poziomu terenu dochodzące do 3,54 m analizując całą jej powierzchnię, natomiast w obrębie lokalizacji inwestycji różnice te nie są tak znaczące i wynoszą maksymalnie 0,76 m (zgodnie z załączoną mapą sytuacyjno-wysokościową).

5. Projektowane zagospodarowanie działki :

Projektuje się zagospodarowanie działki budynkiem świetlicy wiejskiej o gabarytach 29,03 x 11,35 m, położonym na rzędnej $\pm 0,00 = 80,40$ m n.p.m.

Układ komunikacyjny działki zgodnie z planem zagospodarowania. Stanowią go wydzielone, utwardzone ciągi piesze i jezdne. Obsługa komunikacyjna działki zapewniona poprzez projektowany zjazd na drogę publiczną, drogę gminną o nr ewid. działki 91/2.

BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH

Bilans miejsc postojowych opracowano w oparciu o wskaźnik z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§15 pkt 1 ppkt a):

- na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej – usług publicznych.

Na podstawie powyższego stwierdzono, że projektowane 23 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach działki (w tym 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych) są wystarczające, ponieważ powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 241,20 m², co daje nam min. 3 miejsca postojowe – WARUNEK SPEŁNIONY.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Sieci uzbrojenia terenu zgodnie z częścią rysunkową planu zagospodarowania terenu działki.

Przyłączenia budynku do sieci z istniejących i projektowanych przyłączy, dotyczy:

- zaopatrzenia w wodę z sieci,
- zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci przyłączem kablowym,
- odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

Szczegóły zgodnie z odpowiednimi projektami branżowymi.

6. Zestawienie powierzchni dla terenu inwestycji (A-G) :

6.1. Powierzchnia terenu inwestycji	4 338,00 m ²
6.2. Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku	409,50 m ²
6.3. Powierzchnia parkingu	497,79 m ²
6.4. Powierzchnia ścieżki mineralnej	262,87 m ²
6.5. Powierzchnia utwardzona (tarasy)	163,86 m ²
6.6. Powierzchnia biologicznie czynna	3 003,98 m ²
6.7. Powierzchnia działki	17 367,00 m ²

7. Zestawienie powierzchni dla działki i parametry wg MPZP :

Parametry	Wymagania wg MPZP teren Up	Stan projektowany
1. Powierzchnia zabudowy	max 40% pow. działki tj. max 6 946,80 m ²	2,36% tj. 409,50 m ²
2. Intensywność zabudowy	min. 0,01; max 1,2	0,02
3. Min. pow. biologicznie czynna	min 30% pow. działki tj. min 3 899,70 m ²	74,85 % tj. 12 999,02 m ²
4. Liczba kondygnacji nadziemnych	brak ustaleń	1
5. Szerokość elewacji frontowej	brak ustaleń	11,35 m

6. Górna krawędź elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	brak ustaleń	4,21 m
7. Wysokość maksymalna	do 10,0 m	6,59 m
8. Geometria połaci dachowych	dach stromy lub dach płaski dach stromy - o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° -12°	dach stromy dach płaski dach stromy 15° i 25° dach płaski 2°
9. Wykończenie zewnętrzne budynku – dach	w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych), dopuszcza się realizację dachów pokrytych roślinnością	dach stromy - pokryty roślinnością w postaci maty rozchodnikowo-mieszanej typu I dach płaski - styropapa
10. Wykończenie zewnętrzne budynku – kolorystyka elewacji	kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych	tynk zewnętrzny biały oraz elementy dekoracyjne drewniane w kolorze naturalnego świerku skandynawskiego

8. Informacje i dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z MPZP :

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 8.1. Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej – **warunek spełniony**.
- 8.2. Nakaz skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV. Przed przystąpieniem do realizacji przedmiotowej inwestycji planuje się likwidację kolizji z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia SN 15kV na podstawie zawartej umowy nr OD5/MU1/K/2021/348 z dnia 25.10.2022 r. ze spółką Enea Operator Sp. z o.o. – **warunek spełniony**.
- 8.3. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 130 m n.p.m. Poziom +/- 0,00 projektowanego budynku zaprojektowano na rzędnej 80,40 m n.p.m. Wysokość od poziomu +/- 0,00 budynku do jego kalenicy wynosi 6,54 m, co daje wysokość nad poziomem terenu 86,64 m n.p.m. – **warunek spełniony**.
- 8.4. Uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem do 124 m nad poziomem morza w związku z lokalizacją strefy ochronnej radaru Wysogotowo;

Poziom +/- 0,00 projektowanego budynku zaprojektowano na rzędnej 80,40 m n.p.m. Wysokość od poziomu +/- 0,00 budynku do jego kalenicy wynosi 6,54 m, co daje wysokość nad poziomem terenu 86,64 m n.p.m. – **warunek spełniony**.

- 8.5. Uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w otoczeniu radaru meteorologicznego Lotniczego Urzędnika Nziemnego nr RLUN MET/N/B/4085/0/2009 zlokalizowanego w miejscowości Poznań – Wysogotowo, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry budynku oraz jego lokalizację na działce określono na podstawie ustaleń Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – **warunek spełniony**.

9. Dane odnośnie ochrony konserwatorskiej :

Działka nr 26/57 nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej.

10. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę :

Działka nr 26/57 nie znajduje się na terenie szkód górniczych.

11. Wpływ inwestycji na środowisko :

Nie przewiduje się zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku. W obiekcie nie będą występować odpady i substancje szkodliwe dla środowiska.

12. Analiza obszaru oddziaływania obiektów :

PODSTAWA OPRACOWANIA

12.1. Podstawa opracowania

Zasięg obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji oraz sposób jego ingerencji w otoczenie określony został w odniesieniu do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75, poz. 690) z uwzględnieniem nowelizacji ww. Rozporządzenia z dnia 14 listopada 2017 r.

12.2. Definicja obszaru oddziaływania

Art. 3 ust. 20 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu:

„Należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.”

ANALIZA OPARTA NA PRZEPISACH ZAWARTYCH W WT

12.3. Usytuowanie obiektu względem granic działki

Teren objęty opracowaniem od strony południowej posiada dostęp do drogi dojazdowej gminnej o nr ewid. działki 91/2; natomiast od pozostałych stron graniczy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

W związku z powyższym, zachowano wymagane odległości dla wszystkich ścian zewnętrznych, zgodnie z zapisami §12 WT – warunek spełniony.

12.4. Przesłanianie obiektów sąsiadujących

Przeprowadzona analiza przesłaniania obiektów sąsiadujących spełnia minimalne wymagania w zakresie przesłaniania, zgodnie z §13 pkt 1 WT – warunek spełniony.

12.5. Zacienienie obiektów sąsiadujących

Pojęcie zacieniania reguluje §60 WT. Spełnienie minimalnych wymagań w zakresie zacieniania terenów zabudowanych i niezabudowanych jest zależne od indywidualnych uwarunkowań – gabarytów obiektu oraz jego lokalizacji. Z uwagi na powierzchnię działki, lokalizację opracowywanego terenu względem stron świata, a także wysokość projektowanego budynku – 6,59 m (kalenica) oraz odległość budynku od sąsiednich działek (min. 24,22 m od strony zachodniej) stwierdzono, że projektowany obiekt nie będzie zacieniał sąsiednich działek i budynków.

12.6. Droga dojazdowa

Dojazd do projektowanego obiektu przewiduje się poprzez projektowany zjazd na drogę gminną o nr ewid. 91/2.

12.7. Miejsca postojowe

W granicach opracowywanego terenu zaprojektowano 23 miejsca postojowe, w tym 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z zapisami §18 i §19 Warunków Technicznych. Oddziaływanie wyznaczonych miejsc postojowych nie wykracza poza granice terenu opracowania – warunek spełniony.

12.8. Gromadzenie odpadów stałych

Miejsce gromadzenia odpadów stałych wyznaczono w granicach terenu opracowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zapisami §23 Warunków Technicznych. Oddziaływanie miejsca gromadzenia odpadów stałych nie wykracza poza granice terenu opracowania – warunek spełniony.

12.9. Studnia

Brak.

12.10. Zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne

Brak.

12.11. Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo w granicach działki Inwestora. Prace ziemne polegające na wymianie gruntu nie spowodują zmiany naturalnego spadku wód opadowych oraz nie przyczynią się do spływu wód opadowych z terenu inwestycji na działki sąsiednie – warunek spełniony.

12.12. Uzbrojenie techniczne działki

Zakres projektowanego zamierzenia budowlanego generuje potrzebę realizacji nowych przyłączy mediów oraz uzbrojenia technicznego działki. W oparciu o zapis §26 ust.1 Warunków Technicznych, w granicach obszaru opracowania, planuje się uzbrojenie techniczne działki w zakresie:

- przyłączy sieci energetycznej,
- przyłączy sieci wodociągowej,
- przyłączy sieci kanalizacji sanitarnej.

Ww. przyłącza wykonano na warunkach określonych przez gestorów tych sieci, jako obiekty szczelne, które nie wpływają na strukturę wód podziemnych – warunek spełniony.

12.13. Inne elementy wyposażenia działki

Brak.

ANALIZA OPARTA NA PRZEPISACH ODRĘBNYCH

12.14. Przepisy odrębne

Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 ppkt 20 Prawa Budowlanego należą przepisy rozporządzeń wykonawczych, przepisów techniczno-budowlanych.

12.15. Przepisy dot. ochrony przeciwpożarowej

Na podstawie dokonanej analizy oddziaływania projektowanego budynku w zakresie

ochrony ppoż. stwierdzono, iż zachowana została wymagana odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia pożarowego – warunek spełniony.

WNIOSKI

12.16. Wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy

Projektowana inwestycja nie będzie oddziaływać na obiekty kubaturowe występujące w sąsiedztwie oraz nie będzie występowało zacienianie sąsiednich budynków i działek. Granica obszaru oddziaływania obiektu jest tożsama z granicą terenu inwestycji.

Realizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na tereny objęte analizą w zakresie istniejącego zainwestowania oraz nie zmieni warunków ich użytkowania, a także nie spowoduje ograniczeń związanych z realizacją na tych terenach nowych inwestycji.

Opracował:

Szamotuły, grudzień 2021 r.