

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## CZĘŚĆ OPISOWA

### ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI OPISOWEJ PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1. Przedmiot inwestycji
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu z opisem projektowanych zmian
3. Projektowane zagospodarowanie terenu
- 4.1. Zestawienie powierzchni zagospodarowania terenu
- 4.2. Spełnienie wymagań wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
5. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę
6. Informacje z zakresu ochrony zabytków
7. Informacje z zakresu ochrony środowiska oraz higieny i zdrowia ludzi
8. Inne dane
9. Powierzchnia zabudowy
10. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

### 1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest Świetlica wiejska w Zalesiu projektowana na dz. nr ewid. dz. 597/8.

Świetlica wiejska będzie pełniła funkcje publiczną zaspokajającą potrzeby zbiorowe wspólnoty w ramach zadań własnych gminy w tym m. in. zadania promocji gminy, która ma kluczowe znaczenie dla konkurencyjności przy prowadzeniu działalności agroturystycznej przez mieszkańców. Ponadto w ramach obiektu gmina może realizować sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym (niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów), przy zastrzeżeniu ich zgodności ze sposobem użytkowania obiektu opisanym poniżej.

W ramach budynku świetlicy wiejskiej projektuje się dwie części:

- część ogólną z salą spotkań (świetlica duża) przeznaczoną do przebywania ponad 50 osób nie będących jay stałymi użytkownikami, zapleczem świetlicy, holem wraz z zapleczem sanitarnym oraz mniejszą salą spotkań (świetlica mała) przeznaczoną do przebywania nie więcej niż 50 osób;
- część dedykowaną Ochotniczej Straży Pożarnej z odrębnym wejściem, garażem dla wozu i sprzętu strażackiego, szatnią z zapleczem sanitarnym oraz biurem. Ponadto część przeznaczona dla OSP będzie miała połączenie z częścią ogólną umożliwiającą wspólne korzystanie z sali spotkań;

W celu obsługi całego budynku projektuje się dodatkowo kotłownię oraz pomieszczenie na odpady - obydwa dostępne z zewnątrz.

Oprócz budynku projektuje się infrastrukturę towarzyszącą obejmującą:

- zbiornik gazu (2,7m<sup>3</sup>) wraz z przyłączem (zasilany w ramach umowy z dostawcą gazu),

- zbiornik na nieczystości ciekłe (8m<sup>3</sup>) wraz z przyłączem (opróżniany poprzez uprawniony podmiot),

Przyłącze elektroenergetyczne oraz przyłącze wodociągowe wyłączono z zakresu opracowania (wykonane zostaną na podstawie odrębnej procedury zgłoszenia).

Trzy projektowane zjazdy z dróg publicznych - dwa z drogi gminnej na dz. nr ew. 733/2 oraz jeden z drogi gminnej na dz. nr ew. 734/2 - również wyłączono z zakresu opracowania (wykonane zostaną na podstawie odrębnej procedury zgłoszenia).

- miejsca postojowe w liczbie 22 (w tym 2 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych),
- dojazd pełniący funkcję drogi pożarowej oraz placu manewrowego dla samochodów osobowych, podjazd dla wozu strażackiego OSP,
- dojścia, opaski oraz elementy drugorzędne np. schody, pochylnie, murki oporowe

Odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieutwardzony.

## **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z OPISEM PROJEKTOWANYCH ZMIAN**

### **STAN ISTNIEJĄCY**

Teren inwestycji - dz. nr ewid. 597/8 - jest działką niezabudowaną, użytkowaną rolniczo. W jej obrębie znajduje się sieć wodociągowa (wzdłuż drogi północnej).

Naturalny spadek terenu jest w kierunku północnym.

Otoczający teren jest w większości niezabudowany.

### **PRZEWIDYWANE ZMIANY**

Projektowany budynek jest budynkiem niskim o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym. W części frontowej zlokalizowano portyk oparty na kolumnach stanowiący zadaszenie dla wejścia głównego.

Wymiary budynku i odległości od granic działki określono na podstawie mapy cyfrowej.

Na etapie geodezyjnego wytyczania obiektu w terenie - w przypadku korekty informacji dotyczących granic nieruchomości, innych niż zawarte w mapie zasadniczej - zakłada się zachowanie wymaganych przepisami odległości budynku od granicy działki oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W ramach zagospodarowania działki planuje się niwelację terenu zachowującą jego naturalny kierunek spadku.

## **3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Stałe elementy zagospodarowania terenu wymieniono w rozdziale 1 PRZEDMIOT INWESTYCJI. Poza ww. elementami w zagospodarowaniu terenu pojawiają się takie elementy jak: zieleń wysoka (drzewa) oraz niska (krzewy i trawnik), a także elementy ekspozycji lokalnej twórczości artystycznej (rzeźby oraz ich postumenty).

Obsługę komunikacyjną (w tym pożarową obiektu) będą pełniły dwa zjazdy z bramami umożliwiające komunikację z obydwu dróg gminnych. Plac wewnętrzny będzie pełnił funkcję placu manewrowego przed miejscami postojowymi, drogi pożarowej, a także placu zgromadzeń przed budynkiem.

Dla części dedykowanej OSP przewiduje się jeden zjazd z drogi południowej (ze względu na funkcję niewydzielany bramą) oraz podjazd do garażu. Podjazd do garażu będzie pełnił jednocześnie funkcję stanowiska do tankowania zbiornika gazu oraz stanowiska dla śmieciarki.

W północnym narożniku działki oraz wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki planuje się plenerową ekspozycję wspomnianych powyżej rzeźb.

#### 4.1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

##### Zestawienie powierzchni – stan projektowany

Zakresem opracowania objęto całą działkę nr ewid. dz. 597/8. Przedmiotowa działka w całości znajduje się w obrębie terenu RM,MN,U,ML-33-9:

POW. DZ. NR. EWID. <b>597/8</b> znajdującej się w obrębie terenu <b>RM,MN,U,ML-33-9</b>	2 836,17 m <sup>2</sup>	100,00%
POW. ZABUDOWY zgodnie PN-ISO 9836:1997	436,26 m <sup>2</sup>	15,38%
POW. BILOGICZNIE CZYNNA	1 263,19 m <sup>2</sup>	44,54%
POW. UTWARDZONA (miejsca postojowe, dojazdy oraz elementy drugorzędne tj. schody zewnętrzne, pochylnie, opaski utwardzone wokół budynku, murki oporowe oraz inne utwardzenia) w tym:	1 136,72 m <sup>2</sup>	40,08%
– miejsca postojowe	286,05 m <sup>2</sup>	10,09 %
– dojazd w tym: droga pożarowa, plac manewrowy dla samochodów osobowych, podjazd dla wozu strażackiego OSP	596,08 m <sup>2</sup>	21,02 %
– dojścia, opaski oraz elementy drugorzędne	254,59 m <sup>2</sup>	8,97 %

#### 4.2. SPEŁNIENIE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Łuków Nr XXXVI/215/06 z dnia 11 października 2006 r – określany dalej jako plan miejscowy - przyporządkowuje teren inwestycji (działkę 597/8) terenowi RM,MN,U,ML-33-9.

##### **TEREN RM,MN,U,ML-33-9**

##### UŻYTKOWANIE PODSTAWOWE ORAZ DOPUSZCZALNE

W dziale IV planu miejscowego zatytułowanym USTALENIA PLANU DLA OBSZARÓW STRUKTURALNYCH GMINY ŁUKÓW w ustaleniach szczegółowych określono użytkowanie uzupełniające, dopuszczalne jako usługi niepubliczne oraz obiekty i urządzenia związane z agroturystyką

W dziale III planu miejscowego zatytułowanym WYTYCZNE REALIZACJI INWESTYCJI W TERENACH FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH w rozdziale 9 zatytułowanym TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI I LETNISKOWEJ (RM,MN,U, ML) pkt 1 lit c. jako użytkowanie podstawowe dla zabudowy usługowej (U) określono ustalenia jak dla terenu U §24. W rozdziale 10 zatytułowanym TERENY USŁUG (U) ORAZ SPORTU I REKREACJI (US) §24 pkt 1 lit. a) tiret 5 określono użytkowanie podstawowe jako usługi publiczne inne.

Mając na uwadze powyższe zapisy oraz Interpretację autora planu miejscowego mgr inż. arch Henryka Dołęgowskiego z dnia 8 września 2016 r (dostarczoną przez Inwestora i stanowiącą załącznik do niniejszego projektu) stwierdza się, że realizacja przedmiotowego budynku świetlicy wiejskiej na działce nr ewid. 597/8 jest zgodna z zapisami planu miejscowego.

##### ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY TERENÓW U

Projektowany budynek Świetlicy wiejskiej jest budynkiem parterowym o wysokości 10,77 m. Bryła obiektu poprzez zastosowanie frontowego portyku oraz łamanego dachu jest rozczłonkowana. Budynek posiada dach wielospadowy o spadkach

do 40°. Dach swym kształtem oraz detalami nawiązuje do tzw. „polskiego dachu łamanego”, będącego elementem charakterystycznym dla dachów obiektów o zbliżonych gabarytach (dwory, zajazdy) budowanych dawniej na obszarze Rzeczypospolitej.

Ze względu na funkcję obiektu - miejsce spotkań lokalnej społeczności oraz zaplecze dla działalności Ochotniczej Straży Pożarnej - oraz wynikającą z niej zarówno konieczność sprawnej ewakuacji znacznej ilości osób (w tym osób starszych oraz niepełnosprawnych), a także konieczność sprawnego rozpoczęcia akcji ratowniczej OSP, uznać należy, że funkcja obiektu wymaga specjalnego kształtowania architektury bezwzględnie ograniczającego zarówno czas ewakuacji, jak i czas podjęcia akcji ratunkowej.

Mając powyższe na uwadze - zgodnie z §24 pkt 1 lit. c) tiret 8 planu miejscowego - obiekt zaprojektowano jako posiadający wszystkie pomieszczenia w poziomie parteru.

Projektowana zabudowa jest zgodna z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łuków.

### WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA TERENU

Powierzchnia zabudowy wynosi 436,26 m<sup>2</sup> co stanowi 15,38% i spełnia warunek max 30% terenu inwestycyjnego (działki budowlanej).

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 1 263,19 m<sup>2</sup> co stanowi 44,54% i spełnia warunek min 40% terenu inwestycji.

Intensywność zabudowy wynosi 0,27 i spełnia warunek max 0,5.

$$I = [436,26 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia całkowita parteru)} + 333,21 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia całkowita poddasza nieużytkowego*)}] / 2\,836,17 \text{ m}^2 = 769,47 \text{ m}^2 / 2\,836,17 \text{ m}^2 = 0,27$$

Intensywność zabudowy obliczono na podstawie następujących wytycznych zawartych w planie miejscowym (\* przy czym zaznaczyć należy, że definiują one wymaganą do obliczeń intensywności „powierzchnię kondygnacji” w sposób odmienny niż norma PN-ISO 9836:1997 *Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*, a „kondygnację” w sposób odmienny niż Rozporządzenie Ministra Infrastruktury ws. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz są wiążące dla obliczenia intensywności zabudowy):

#### § 5 pkt 4 ppkt 12

*„intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnia budynku liczona w obrysie ścian zewnętrznych oraz w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi”.*

#### § 5 pkt 4 ppkt 15

*„kondygnacji – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem nadbudówek”*

Projektowane wskaźniki wykorzystania terenu są zgodne z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łuków.

### UZBROJENIE TERENU

Zgodnie z §72 lit. A „Ustalenia ogólne” pkt 3 d „Zasady obsługi obszaru w infrastrukturę techniczną” planu miejscowego przewiduje się:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika, w perspektywie podłączonego do sieci gminnej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą z własnej wbudowanej kotłowni gazowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalnej,

## KOMUNIKACJA

Na terenie inwestycji projektuje się miejsca postojowe w liczbie 22 (w tym 2 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych).

Przy pow. użytkowej równej 268,61 m<sup>2</sup>, współczynnik ilości miejsc postojowych wynosi 8 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przy określonym w planie min. 3 miejscach na 100 m<sup>2</sup>.

### **5. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ**

Nie dotyczy.

### **6. INFORMACJE Z ZAKRESU OCHRONY ZABYTKÓW**

Teren, na którym realizowana jest Inwestycja nie objęty ochroną konserwatorską.

### **7. INFORMACJE Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA LUDZI**

Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym (zawsze albo potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko. Nie jest również przedsięwzięciem mogącym znacząco wpływać na obszar Natura 2000. W związku z powyższym planowana Inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia ludzi.

Teren na którym planowana jest inwestycja - obejmujący grunty rolne klasy IVb oraz V - z mocy ustawy nie wymaga zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej.

### **8. INNE DANE**

Nie dotyczy.

### **9. POWIERZCHNIA ZABUDOWY**

Powierzchnia zabudowy liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997 wynosi 436,26 m<sup>2</sup>.

### **10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Określenie obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o przepisy Prawa budowlanego (ustawa wraz z rozporządzeniami) - w szczególności §12 (*usytuowanie budynku*), §13 (*oświetlenie pomieszczeń*), §23 (*miejsca na odpady stałe*), §57-§60 (*nasłonecznienie*), §271-§273 (*usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe*) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2012 r. (z późniejszymi zmianami) - oraz przepisy dotyczące ochrony środowiska i prawa wodnego.

Obszar oddziaływania mieści się w całości na działce przedmiotowej działce nr ew. 597/8.

Tomasz Soćko

.....

# **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

Rys nr IV 1.1 Projekt zagospodarowania terenu, skala 1:500