

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt wykonawczy

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Budowa budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (wiaty rowerowe, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacja zewnętrzna wody deszczowej do nawadniania, instalacja zewnętrzna gazu, instalacja elektryczna i linia kablowa oświetlenia) Kategoria obiektu: IX
ADRES INWESTYCJI:	ul. Wiedzy, 55-003 Nadolice Wielkie Jednostka ewidencyjna: 220301_2.0011 Nazwa i nr obrębu ewidencyjnego: 0011, Nadolice Wielkie Numer działki ewidencyjnej: dz. nr 309/1026; 309/1027
INWESTOR:	Gmina Czernica ul. Kolejowa 3, 55-003 Czernica
DATA OPRACOWANIA:	09.2024

Niniejszy projekt wykonawczy wraz z całością dokumentacji **stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa BCM Architekci Sp. z o.o.** w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1913 z późn. zm.) i znajdują do niego zastosowanie ograniczenia wynikające z art. 2 w zw. z art. 5 ust. 2 Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2176 z późn. zm.).

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS
0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

SPIS TREŚCI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	1
1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – OPIS TECHNICZNY	3
1.1. PRZEDMIOT ORAZ ZAKRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.....	3
2.1. STAN ISTNIEJĄCY	4
1.2. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	4
Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi	5
Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.....	6
Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków	7
Zieleń istniejąca	7
Gospodarka drzewostanem	7
Zabezpieczenie drzew i krzewów	7
Założenia projektowe zieleni	8
Zieleń projektowana	8
Układ komunikacyjny wraz z dostępem do drogi publicznej	9
Mała architektura	10
Obiekty sportowe.....	10
1.3. ZESTAWIENIE DANYCH POWIERZCHNIOWYCH	10
1.4. OCHRONA KONSERWATORSKA	11
1.5. TERENY ZALEWOWE:.....	11
1.6. TERENY GÓRNICZE I EKSPLOATACJI KOPALIN.....	11
1.7. TERENY OSUWISKOWE	11
1.8. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA	11
1.9. INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWALNYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI	13
1.10. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA	14

Część opisową oraz rysunkową projektu zagospodarowania terenu przedłożoną w niniejszej dokumentacji należy rozpatrywać z projektem architektoniczno-budowlanym oraz kompletnym wielobranżowym opracowaniem projektu technicznego, którego jest integralną częścią. Jakiegokolwiek odstępstwa od tej dokumentacji muszą być uzgodnione z projektantem przed wykonaniem na budowie.

1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – OPIS TECHNICZNY

1.1. PRZEDMIOT ORAZ ZAKRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

Niniejszy projekt opracowano w oparciu o:

- Uchwałę RADY GMINY CZERNICA NR LIX/569/2024 z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie, Gmina Czernica
- Uchwałę RADY GMINY CZERNICA NR XXVII/198/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna),
- Koncepcję konkursową
- Koncepcję wielobranżową przekazaną Inwestorowi w dniu 22.12.2024 r.
- Koncepcję gospodarowania wód opadowych
- Obowiązujące Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Przepisy odrębne,
- Wytyczne Inwestora,
- Wizję lokalną w terenie,
- Inwentaryzację dendrologiczną opracowaną przez a+f projektowanie przestrzeni Angelika Kuśmierczyk-Jędrzak.

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu pn.: "Budowa budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (wiaty rowerowe, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacja zewnętrzna wody deszczowej do nawadniania, instalacja zewnętrzna gazu, instalacja elektryczna i linia kablowa oświetlenia), przewidzianym do realizacji przy ul. Wiedzy, 55-003 Nadolice Wielkie (220301_2.00110011, Nadolice Wielkie0011, Nadolice Wielkie).

Projektowany obiekt wyposażony będzie w przyłącze wodociągowe (wg. odrębnego opracowania, instalacje zewnętrzne energetyczne i gazowe oraz będzie podłączony poprzez projektowaną instalację zewnętrzną kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody deszczowe i roztopowe z projektowanego obiektu oraz terenu będą retencjonowane w szczelnych ogrodach deszczowych oraz instalacji rurowej, a jej nadmiar odprowadzany poprzez instalację kanalizacji deszczowej do rzeki Przerowy. Projektowane ukształtowanie terenu zapobiega zalewaniu terenów działek sąsiednich zgodnie z §28 ust.2 i z §29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2.1. STAN ISTNIEJĄCY

Teren opracowania obejmuje dz. nr 309/1026; 309/1027, obręb Nadolice Wielkie. Topografia obszaru działki, na której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja jest zróżnicowana. Wartości istniejącego terenu wahają się od ok. 122,40 m n.p.m. do ok. 123,0 m n.p.m. Na przedmiotowej działce brak jest istniejącej zabudowy.

Obszar opracowania graniczy z następującymi działkami:

- od zachodu - *dr nr 309/1020* – teren niezabudowany – oznaczenie mpzp 4U – teren zabudowy usługowej;
- od wschodu - *dz. dr nr 309/6* – działka drogowa – ul. Jeżynowa – oznaczenie mpzp KD2;
- od północy - *dz. dr nr 309/1028* – działka drogowa – ul. Wiedzy – oznaczenie mpzp KDL;
- od południa - *dz. nr 309/15* – teren zielony, niezabudowany;

1.2. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Projekt zagospodarowania terenu wraz z lokalizacją nowoprojektowanego budynku został opracowany w oparciu o zapisy Uchwały RADY GMINY CZERNICA NR XXVII/198/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część północna) Uchwałę RADY GMINY CZERNICA NR LIX/569/2024 z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie, Gmina Czernica, obowiązujące warunki techniczne, warunki przyłączenia mediów oraz wytyczne Inwestora.

Na działkach nr 309/1026 i 309/1027, będących w dyspozycji Inwestora, zaprojektowano budynek Zespołu Szkolno-Przedszkolnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w postaci wiat rowerowych, wiat na odpady stałe, instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacji wodociągowej oraz instalacji elektrycznej i linii kablowej oświetlenia.

Budynek zespołu Szkolno-przedszkolnego zaprojektowany został jako budynek wolnostojący zlokalizowany w centralnej części terenu opracowania, przy zachowaniu minimalnych odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, określonych w § 12 w obowiązującym *„Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”*, tj. min. 4 m.

Budynek, ze względu na architekturę i charakter okolicy zaprojektowano, jako obiekt 2-kondygnacyjny w części 1-o kondygnacyjny, kryty dachem płaskim (ze względu na wykorzystanie dachu w całości pod urządzenia techniczne, panele fotowoltaiczne, centrale wentylacyjne, kanały wentylacyjne, doświetlenie pomieszczeń). Budynek nie przekracza maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 12 m. Dach segmentu przedszkola został zagospodarowany funkcjonalnie jako taras zielony z funkcją ogrodu sensorycznego (dla uczniów szkoły podstawowej). Nad częścią bloku sportowego na dachu zaprojektowano niezadaszone boisko wielofunkcyjne.

Na działkach poza budynkiem zaprojektowano:

- wiatę śmietnikową,
- wiaty rowerowe, stojaki rowerowe,
- ciągi komunikacji pieszej,
- wewnętrzne drogi komunikacji kołowej,
- miejsca postojowe naziemne,
- zielen ogólnodostępną urządzoną,
- ogrody deszczowe z roślinnością hydrofitową (ze szczelnym dnem)
- mała architektura (siedziska w formie kubicznej, donice w formie sześcianów)
- oświetlenie zewnętrzne typu parkowego wysokie,
- boisko wielofunkcyjne do gier zespołowych o wymiarach 44 m x 32 m o nawierzchni tartanowej (poliuretanowej);
- boisko do piłki nożnej o wymiarach 50 m x 25 m o murawie trawiastej (syntetycznej) z bieżnią dookoła o nawierzchni tartanowej (poliuretanowej);
- bieżnia prosta 5-torowa o długości 100 m o nawierzchni tartanowej (poliuretanowej);
- skocznia do skoku w dal z zeskocznia na przedłużeniu prostej bieżni (przestrzeń zeskoku: piasek)
- placu zabaw dla dzieci przedszkolnych i ogrody warzywnych, owocowych ogrodzonych
- maszty flagowe o wysokości 7 m (6 sztuk)

Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Definicja urządzeń budowlanych (Prawo Budowlane §3 pkt. 9)– *należy przez to urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.*

1. Przyłącza:

- a) Wodociągowe – według odrębnego opracowania.
- b) Kanalizacji sanitarnej – według odrębnego opracowania.
- c) Kanalizacji deszczowej – nie dotyczy
- d) Zestaw złączowo-pomiarowy (szafka ZK) – według odrębnego opracowania
- e) Złącze kablowe SN – według odrębnego opracowania

2. Urządzenia instalacyjne:

- a) Kotły gazowe
- b) Pompy ciepła
- c) Centrale wentylacyjne
- d) Panele fotowoltaiczne
- e) Stacja transformatorowa

3. Przejazdy – nie projektuje się przejazdów.

4. Place postojowe – projektuje się cztery place postojowe:

- a) Plac A – 47 miejsc postojowych
- b) Plac B-C – 32 miejsca postojowe dla samochodów osobowych + 2 miejsca postojowe dla autokarów
- c) Plac D – 37 miejsc postojowych
- d) Plac E – 48 miejsc postojowych

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS
0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

- e) Plac F – 8 miejsc postojowych (w tym 4 z punktami ładowania pojazdów elektrycznych).
5. Ogrodzenia – Projektuje się 5 typów ogrodzeń:
- ogrodzenia A – teren przedszkola ogrodzenie o wysokości 1,6 m ażurowe
 - ogrodzenie B - boiska sportowe – piłko chwyty o wysokości 6,0 m ażurowe
 - ogrodzenie C – ogrodzenie zewnętrznych boisk sportowych 1,6 m ażurowe
 - ogrodzenie D – ogrodzenie placu zabaw od strony boisk sportowych 2,18 m ażurowe
 - ogrodzenie E - boisko sportowe – piłko chwyty o wysokości 2,18 m ażurowe
6. Place pod odpady stałe:
- Utworzony plac pod kontenery pod odpady stałe w wydzielonej wiacie zlokalizowano przy drodze wewnętrznej. Wiata na odpady stałe o wymiarach 5x7m.

Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Definicja sieci uzbrojenia terenu (Prawo geodezyjne i kartograficzne §2 pkt. 11) - rozumie się przez to wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, które w rozumieniu przepisów o statystyce publicznej nie są budynkami.

1. Nadziemne przewody i urządzenia:
 - a) Wodociągowe – brak.
 - b) Kanalizacji sanitarnej i deszczowej – brak,
 - c) Gazowe – brak,
 - d) Ciepłne – brak,
 - e) Telekomunikacyjne – brak,
 - f) Elektroenergetyczne:
 - Istniejąca sieć elektroenergetyczna kablowa SN do przebudowy (od słupa WRL088269 do słupa WRL088270) wg odrębnego opracowania
2. Naziemne przewody i urządzenia:
 - a) Elektroenergetyczne:
 - Trafostacja
 - Złącza kablowe (2 szt.) – według odrębnego postępowania
3. Podziemne przewody i urządzenia:
 - a) Wodociągowe:
 - Istniejąca sieć wodociągowa
 - Sieć i przyłącze wodociągowe – według odrębnego postępowania.
 - b) Kanalizacji sanitarnej i deszczowej:
 - Sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Jeżynowej (przedłużenie istniejącej sieci) wraz z tłocznia ścieków sanitarnych – według odrębnego postępowania,
 - Przyłącze kanalizacji sanitarnej – według odrębnego postępowania,
 - Przyłącze kanalizacji deszczowej – nie dotyczy
 - c) Gazowe
 - Istniejąca sieć gazowa w ul. Jeżynowej

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS
0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl

- Przyłącze gazowe – według odrębnego postępowania
 - d) Ciepne – brak,
 - e) Telekomunikacyjne
 - przyłącze telekomunikacyjne do projektowanej studni kablowej przy projektowanym zjeździe z ul. Jeżynowej – według odrębnego postępowania
 - f) Elektroenergetyczne:
 - Istniejąca sieć elektroenergetyczna kablowa SN
 - Projektowane przyłącze elektroenergetyczne sN (do trafostacji)
4. Podziemne budowle – brak.

Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Projektuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Jeżynowej poprzez projektowaną instalację zewnętrzną oraz przyłącze wraz z fragmentem sieci i tłocznią (wg odrębnego opracowania).

Zieleń istniejąca

Na terenie opracowania drzewa i krzewy zlokalizowane jedynie w wąskim pasie przy granicach działek od strony południowo-zachodniej za napowietrzną linią elektroenergetyczną. Na terenie działek nr 309/1026 i 309/1027 występują samosiewy drzew i krzewów w układzie swobodnym z gatunków: wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*), śliwa ałcza (*Prunus cerasifera*), klon pospolity (*Acer platanoides*), jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), grab pospolity (*Carpinus betulus*), olcha czarna (*Alnus glutinosa*), wierzba biała (*Salix alba*), robinia kaczowa (*Robinia pseudoacacia*), topola osika (*Populus tremula*). Drzewostan głównie młody, starsze okazy z gatunku olcha i wierzba. Z gatunków krzewiastych stwierdzono występowanie: jeżyny (*Rubus* sp.), leszczyny pospolitej (*Corylus avellana*), bzu czarnego (*Sambucus nigra*) i głogu jednoszyjkowego (*Crataegus monogyna*).

Drzewostan ogólnie w dobrym stanie zdrowotnym, pojedyncze drzewa kwalifikują się do usunięcia z uwagi na zły stan zdrowotny. Część drzew bliżej napowietrznej linii elektroenergetycznej po silnych cięciach redukcyjnych koron..

Gospodarka drzewostanem

Poniższa gospodarka drzewostanem została wykonana na podstawie inwentaryzacji dendrologicznej wykonanej przez autorów opracowania w lutym 2024 roku. Inwentaryzacja znajduje się w osobnym tomie dokumentacji.

W ramach gospodarki drzewostanem przewiduje się:

1. Usunięcie drzew i krzewów kolidujących z zagospodarowaniem terenu:
 - wymagających uzyskania decyzji o numerach inwentaryzacyjnych: 1;
 - nie wymagających uzyskania decyzji o numerach inwentaryzacyjnych: 49, 52;
2. Usunięcie drzew suchych i w złym stanie zdrowotnym oraz o zaburzonej statyce:
 - nie wymagających uzyskania decyzji o numerach inwentaryzacyjnych: 21.

Zabezpieczenie drzew i krzewów

Drzewa i krzewy do zachowania i w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji należy zachować i zabezpieczyć na czas realizacji inwestycji przed uszkodzeniami mechanicznymi, przemarzaniem i wysychaniem.

Wszelkie prace należy wykonywać zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody tj. w sposób jak najmniej szkodzący drzewom i krzewom.

W przypadku prowadzenia prac ziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących roślin, prace te należy prowadzić ręcznie. System korzeniowy odsłonięty w wykopie należy zabezpieczyć. Poszczególne korzenie o średnicy powyżej 4 cm, jeśli zostały uszkodzone, należy odciąć ostrym narzędziem (powierzchnia cięcia powinna być równa i gładka) i zasmażować maścią ogrodniczą z dodatkiem fungicydu (preparatu grzybobójczego), np. Funaben.

Powierzchnię ścian wykopu pozostawioną otwartą dłużej niż 3 dni należy okryć matami słomianymi lub jutowymi, które należy silnie zwilżać wodą celem zabezpieczenia korzeni przed wysychaniem. Przy ujemnych temperaturach powietrza maty powinny być utrzymywane w stanie suchym celem zabezpieczenia korzeni przed przemarzaniem.

Podczas prowadzenia prac budowlanych pod koronami drzew i w obrębie krzewów nie należy składować materiałów budowlanych.

Szczegółowe wytyczne dotyczące zabezpieczenie drzew na terenie budowy według projektu wykonawczego

Założenia projektowe zieleni

- zachowanie istniejącego drzewostanu,
- wprowadzenie szpalerów drzew od strony ul. Jeżynowej, ulicy Wiedzy i w części zachodniej,
- zastosowanie w szpalerach drzew liściastych, szybko- i średnio-szybko rosnących dla zapewnienia szybszego efektu estetycznego,
- wprowadzenie ozdobnych nasadzeń grupowych,
- wprowadzenie nasadzeń drzew w wewnętrznych patiach,
- zastosowanie drzew o koronach ażurowych w patiach,
- zastosowanie gatunków odpornych, łatwych w pielęgnacji,
- maksymalizacja zieleni wysokiej jako elementu najbardziej trwałego, długowiecznego, ale również z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych,
- wprowadzenie ogrodów deszczowych obsadzonych roślinnością wieloletnią (trawy, byliny, małe krzewy),
- wprowadzenie roślinności okrywowej - żywopłoty, grupy krzewów i bylin w częściach reprezentacyjnych,
- wprowadzenie łąki kwietnej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną oraz od strony ulicy Wiedzy,
- zastosowanie trawników z mikrokoniczyną,
- zastosowanie roślin dostosowanych do istniejącego siedliska,
- zastosowanie bogatej kompozycji roślinnej zwiększającą bioróżnorodność w ramach proponowanych wielogatunkowych rabat mieszanych i rabat związanych z obsadzeniem ogrodów deszczowych.

Zieleń projektowana

Na terenie opracowania planuje się zróżnicowaną, wielowarstwową zieleń towarzyszącą obiektom szkolnym i przedszkolnym. Od strony ul. Jeżynowej, ul. Wiedzy oraz wzdłuż zachodniej granicy działki planuje się szpalery drzew. Pozostały, projektowany drzewostan planuje się w formie rozproszonych,

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS
0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

swobodnych nasadzeń. Planuje się zielenią wysoką z drzew liściastych z gatunków rodzimych i introdukowanych oraz szczególnym zwróceniem uwagi na wykorzystanie gatunków miododajnych i stanowiących bazę pokarmową i schronienie dla ptaków. Zielenią piętra średniego planuje się z gatunków krzewiastych w postaci pojedynczych nasadzeń, grup krzewów. Zielenią piętra niskiego proponuje się w różnorodnych formach, w szczególności w postaci obsadzeń ogrodów deszczowych jako część błękitno-zielonej infrastruktury zrealizowanych z roślinności bylinowej i trawiastej. Obszary trawników proponuje się z mieszanek łączonych z roślinami motylkowymi, a część terenu zostanie przeznaczona na łąki kwietne.

Układ komunikacyjny wraz z dostępem do drogi publicznej

Główny dojazd do budynku wraz z zatoką kiss&ride (3 miejsca postojowe) i dwoma miejscami postojowymi dla autobusów dla zespołu szkolno-przedszkolnego zaprojektowano od projektowanej drogi oznaczonej w planie jako KDL 2 – ul. Wiedzy (wg odrębnego opracowania gminy Czernica). Od zatoki kiss&ride, miejsc postojowych dla autobusów oraz wiat rowerowych (stanowiących bramę urbanistyczną do całego założenia) zaprojektowano główny ciąg pieszo-rowerowy do wejść głównych do segmentu przedszkola i szkoły.

Do hali sportowej prowadzi oddzielny ciąg pieszo-rowerowy umożliwiający odrębne funkcjonowanie tego segmentu przy jednoczesnej separacji ruchu użytkowników zewnętrznych.

Od ul. Jeżynowej zaprojektowano 3 zjazdy do obsługi placów postojowych oraz strefy dostaw dla kuchni i odbioru odpadów stałych z budynku.

Miejsca parkingowe wymagane do spełnienia współczynnika zawartego w MPZP - minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej na terenie 4U nie może być mniejsza niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni zabudowy usługowej.

Łączna liczba miejsc parkingowych - 174m.p., przy wymaganych wg. MPZP 158 m.p.

Ruch pieszy – dojdzie do budynku za pośrednictwem chodnika z kostki betonowej, zgodnie z rysunkiem Z1 - PZT. Główne wejścia do budynku projektuje się od strony północnej (od ul. Wiedzy)

Komunikacja samochodowa – dostęp do drogi publicznej zgodnie z zezwoleniem (GPI.7211.88.2023.BKF.5z dnia 19.01.2024 r.) oraz uzgodnieniem zjazdów (GPI.7211.88.2.2023.BKF.5)

Komunikacja rowerowa – na terenie inwestycji projektuje się zewnętrzne stojaki na rowery i zadaszone wiaty rowerowe. Łącznie projektuje się stojaki dla 238 rowerów. Działka obecnie nie posiada bezpośredniego dostępu do publicznej ścieżki rowerowej.

Dostępność dla osób niepełnosprawnych – zapewniony został bezpośredni dostęp na parter budynku. Progi drzwi prowadzących do budynku i w nim samym nie wynoszą więcej niż 2,0cm.

Ukształtowanie terenu i układ zieleni - projektuje się ukształtowanie terenu zapobiegające zalewaniu terenów działek sąsiednich. Powierzchnie utwardzone (dojścia, podjazd, miejsce na odpady stałe, tarasy) ze spadkami od budynku w kierunku terenu zielonego. Projektuje się niską i wysoką zielenią urządzone.

Inne obiekty budowlane – trafostacja żelbetowa prefabrykowana o wymiarach 4,76x2,66m i wysokości mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 2,48m.

Mała architektura

Uzupełnieniem projektu kubaturowego oraz zagospodarowania terenu zielenią jest projektowana mała architektura.

Projektowane element małej architektury:

- Modułowe siedziska o wymiarach 100x100
- Donice betonowe o wymiarach 100x100 (dopuszcza się połączenie kilku modułów o wymiarach 50x50)
- Wiata śmietnikowa (SM) o wymiarach 5,0x7,24 m o konstrukcji stalowej z dachem o spadku 2°. Najwyższa wysokość mierzona od poziomu terenu do przekrycia dachu wynosi 2,84 m.
- Wiaty i stojaki rowerowe:
 - Wiata W1 o wymiarach 5,4x12,88 m i 5,05x12,88 m o konstrukcji stalowej z dachem o spadku 1,10%. Najwyższa wysokość mierzona od poziomu terenu do przekrycia dachu wynosi 3,20 m.
 - Wiata W2 o wymiarach 11,64x2,60 m o konstrukcji stalowej z dachem o spadku 2,65%. Najwyższa wysokość mierzona od poziomu terenu do przekrycia dachu wynosi 3,20 m.
 - Wiata W3 o wymiarach 10,56x2,59 m o konstrukcji stalowej z dachem o spadku 2,62%. Najwyższa wysokość mierzona od poziomu terenu do przekrycia dachu wynosi 3,18 m.

Obiekty sportowe

Na zewnętrzną strefę sportową składa się:

- boisko wielofunkcyjne do gier zespołowych o wymiarach 44 m x 32 m o nawierzchni tartanowej (poliuretanowej);
- boisko do piłki nożnej o wymiarach 50 m x 25 m o murawie trawiastej (syntetycznej) z bieżnią dookoła o nawierzchni tartanowej (poliuretanowej);
- bieżnia prosta 5-torowa o długości 100 m o nawierzchni tartanowej (poliuretanowej);
- skocznia do skoku w dal z zeskoknią na przedłużeniu prostej bieżni (przestrzeń zeskoku: piasek)
- ścianka wspinaczkowa zlokalizowana na ścianie zewnętrznej hali sportowej

Obiekty przeznaczone dla użytkowników zespołu szkolno-przedszkolnego z możliwością udostępniania części sportowej użytkownikom spoza szkoły – kontrola dostępu, ogrodzenia poszczególnych elementów zagospodarowania.

1.3. ZESTAWIENIE DANYCH POWIERZCHNIOWYCH

NAZWA POWIERZCHNI	POWIERZCHNIA [m ²]	UDZIAŁ PROCENTOWY [%]
POW. OPRACOWANIA/DZIAŁEK	34989,00 m ²	100 %
POW. ZABUDOWY	7851,45 m ²	22,44 %
POW. UTWARDZONA	13637,14 m ²	38,98 %

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS
0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl

POW. ZIELONA	13500,41 m ²	38,58 %
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA *	(17154,68 m ²)*	(49,03 %)*
<p>* "teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie" (zgodnie z §3 pkt. 22) warunków technicznych)</p> <p>Powierzchnia utwardzona geokratą PEHD (przepuszczalność 50%) – 2097,05 m² * 0,5 = 1048,52 m²</p> <p>Do powierzchni biologicznie czynnej zbilansowano również powierzchnię biologicznie czynną na tarasach i stropodachach:</p> <p>- pow. biologicznie czynna (przepuszczalność 50%) – 5211,50 m² * 0,5 = 2605,75 m²</p> <p>Łącznie pow. biologicznie czynna wynosi: 1048,52 m² + 2605,75 m² + 13500,41 m² = 17154,68 m², co stanowi 49,03 %</p>		

Projektowana wysokość budynku (wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do warstw wykończeniowych stropodachu)11,22 m

Projektowana kubatura brutto budynku.....28692,39m³

Projektowana rzędna budynku (+/-0,00).....123,20m n.p.m.

Projektowana liczba kondygnacji2 kondygnacje

1.4. OCHRONA KONSERWATORSKA

Działki objęte opracowaniem nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i w strefie ochrony archeologicznej.

1.5. TERENY ZALEWOWE:

Nie dotyczy.

1.6. TERENY GÓRNICZE I EKSPLOATACJI KOPALIN

Nie dotyczy.

1.7. TERENY OSUWISKOWE

Nie dotyczy.

1.8. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Lokalizacja i charakterystyka obiektu

Kategoria zagrożenia ludzi:

Budynek zespołu szkolno-przedszkolnego jako obiekt użyteczności publicznej o funkcji oświatowej został zakwalifikowany do trzech stref pożarowych:

- Strefa pożarowa przedszkola zakwalifikowana do kategorii zagrożenia ludzi ZLII o powierzchni ok. 1200 m²
- Strefa pożarowa szkoły zakwalifikowana do kategorii zagrożenia ludzi ZLIII o powierzchni ok. 7562,5 m²

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS
0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

- Strefa pożarowa części bloku sportowego zakwalifikowana do kategorii zagrożenia ludzi ZLI o powierzchni ok. 2313 m²

W obiekcie znajdują się również pomieszczenia techniczne PM o obciążeniu ogniowym do 500 MJ/m² i powierzchni nie przekraczającej 100 m².

Powierzchnie stref pożarowych nie przekraczają maksymalnej wartości dopuszczanej tj. 8000 m².

Ze względu na wysokość jest to budynek niski (N).

Strefy pożarowe PM:

- rozdzielnia główna (B)
- hydrofornia (C)

Dojazd pożarowy oraz zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Woda na cele ppoż z instalacji wewnętrznej w ilości 2,0 dm³/s oraz na cele ppoż. z sieci zewnętrznej w ilości łącznie 20,0 dm³/s (wydajność nominalna hydrantu zewnętrznego przy ciśnieniu nominalnym 0,2 MPa podczas poboru wody będzie wynosić 10 dm³/s przy poborze z dwóch hydrantów jednocześnie) zapewniona przez Zakład Gospodarki Komunalnej Czernica Sp. z o. o zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej (DU.624.135.1.2023).

Ze względu na wysokość budynku i funkcję, strefy pożarowe zaliczono do klasy odporności pożarowej co najmniej „C” (zgodnie z § 212 w obowiązującym „Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”). Wymagana klasa odporności ogniowej wszystkich elementów budynku stanowiących oddzielenia przeciwpożarowe oraz elementów budynku dla klasy pożarowej „C” została określona zgodnie z ww. Rozporządzeniem.

Odległości od granicy działki i sąsiednich budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

Projektowany budynek Zespołu Szkolno-Przedszkolnego zlokalizowano w odległości 23,30 m od istniejących budynków mieszkalnych przy ul. Jeżynowej. Odległość budynku od projektowanej na tej samej działce trafostacji wynosi 64,60 m. Ściany zewnętrzne budynku projektowane są w odległości nie mniejszej niż 8 m od granicy działki. W obrębie inwestycji brak istniejącej stacji paliw w promieniu 60m od granic działki.

Drogi pożarowe

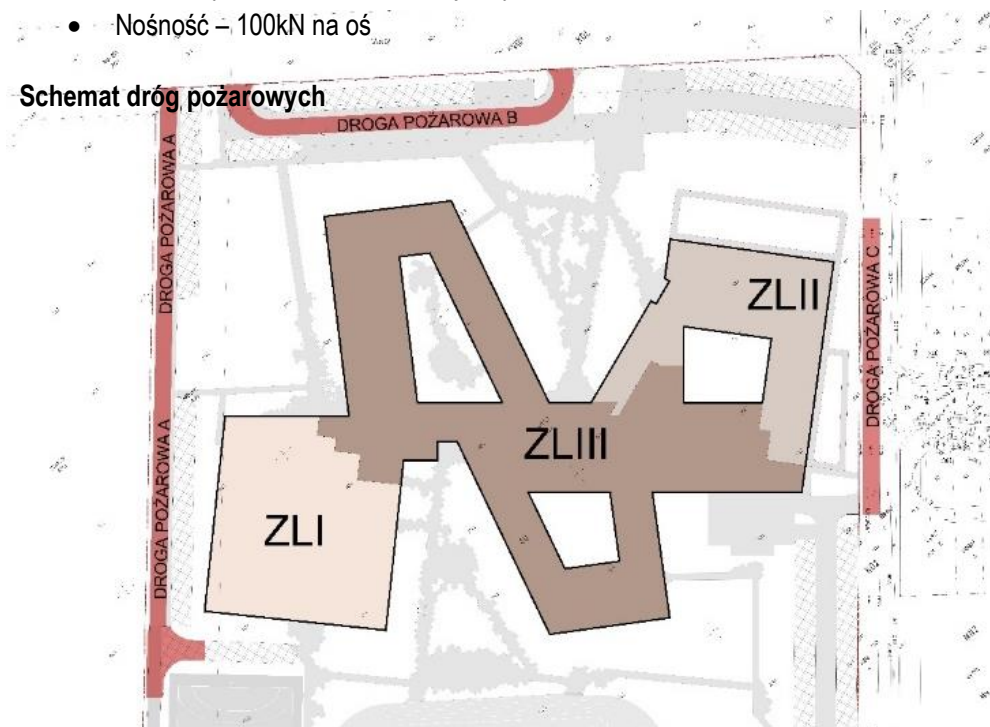
Dojazd dla samochodów straży pożarowej został zapewniony poprzez projektowaną wewnętrzną drogę – drogą pożarową A (dla strefy ZLI) oraz ul. Jeżynową (istniejąca droga utwardzona tłuczniem) dla strefy pożarowej ZLII. Dla strefy pożarowej ZLIII o wysokości do 12 m i dwóch kondygnacjach zaprojektowano połączenie z drogą pożarową B dojściem o szerokości minimalnej 1,5 m i długości nie większej niż 30

m§ 12 ust.7. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Parametry projektowanej drogi wewnętrznej – pożarowej:

- Szerokość – minimum 3,5 m,
- Minimalny promień łuków zewnętrznych – 11 m
- Nośność – 100kN na oś

Schemat dróg pożarowych



1.9. INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWALNYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI

1.9.1. Wpływ na środowisko przyrodnicze.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 09.11.2010 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 71) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającym ww rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z §3, ust. 57i 58 przedmiotowa inwestycja nie została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z paragrafem §3, ust. 57 planowana inwestycja objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przekracza pow. zabudowy/przekształcenia 4 ha poza obszarem ochrony przyrody. Projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 7851,45 m², a

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS
0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

powierzchnia opracowania całej inwestycji wynosi 34989,0 m².

Zgodnie z paragrafem § 1 ust. 3 Rozporządzenia zmieniającego projektowane zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 1,0 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody. Powierzchnia użytkowa miejsc postojowych wraz z drogami wynosi 4877 m²

Projektowany obiekt nie będzie wywierał negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze. Wody deszczowe i roztopowe z projektowanego obiektu oraz terenu będzie retencjonowane w szczelnych ogrodach deszczowych oraz instalacji rurowej, a jej nadmiar odprowadzany poprzez instalację kanalizacji deszczowej do rzeki Przerowy. Spadki terenowe wyprofilowane zostały w sposób zapobiegający zalewaniu terenów działek sąsiednich.

Bilans wód opadowych zgodnie z opisem instalacji sanitarnych.

1.9.2. Gromadzenie odpadów stałych.

Miejsce na kontenery zostało zlokalizowane w pobliżu wejść do budynku od strony zaplecza kuchni przy drodze wewnętrznej. Zostały zachowane wszystkie wymagane odległości w tym: odległość 10 m od okien pomieszczeń na stały pobyt ludzi i odległość 3 m od granicy działek budowlanych.

Powierzchnia przeznaczona na umiejscowienie kontenerów, zaprojektowana została adekwatnie do ilości wytwarzanych przez inwestycję odpadów, z możliwością ich segregacji.

1.9.3. Informacje dotyczące higieny i zdrowia użytkowników:

Projektowany budynek spełniający wymogi zabezpieczenia potrzeb higieniczno-sanitarnych użytkowników.

1.9.4. Informacje dotyczące bezpieczeństwa i zdrowia użytkowników:

Projektowany budynek wraz z infrastrukturą spełniają wymogi bezpieczeństwa i zdrowia użytkowników pod warunkiem użytkowania ich zgodnie z wytycznymi producenta. Wszystkie materiały wykorzystywane w trakcie budowy muszą spełniać wytyczne norm i przepisów odrębnych oraz posiadać aprobaty i certyfikaty zezwalające na ich zastosowanie w budownictwie użyteczności publicznej.

1.10. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Obszar oddziaływania na sąsiednie działki został określony w oparciu o przepisy dotyczące nasłonecznienia i przesłaniania oraz odległości od ujęć wody, miejsc postojowych, odległości miejsc składowania odpadów stałych, zawarte w WT:

§12 - odległość pomiędzy budynkami na działkach sąsiednich min. 6,0 m – spełniona zapewniając odpowiednie odległości w stosunku do § 271-272 WT.

§13 - zasięg przesłaniania projektowanego budynku mieści się w całości na działce Inwestora.

§19. –spełniono dla zgrupowanych 47 stanowisk postojowych przy granicy z działką nr 309/1020 odległość od granicy działki wynosi 6,00 m (min. odległość 6,0 m dla parkingu od 11 do 60 stanowisk). Pozostałe parkingi graniczą z działką drogową dla których zachowanie odległości nie jest wymagane.

§23 - spełniono odległości od okien i drzwi przeznaczonych na pobyt ludzi wynoszą min. 10 m. Plac zabaw dla nauczania początkowego jest zlokalizowany w odległości 10 m od wiaty na odpady stałe. Odległość wiaty od granicy działki dr (ul. Jeżynowa wynosi 15 m).

§36 – Nie dotyczy - nie projektuje się zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

§40 – Odległość projektowanych placów zabaw od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i miejsc gromadzenia odpadów wynosi min. 10 m.

W zakresie oświetlenia i nasłonecznienia budynku, wykonana została linijka słońca oraz analiza przesłaniania (rys.PB-AOD2). Z analizy wynika, iż zapewniony został czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3h w dniach równonocy w godzinach 8:00-16:00. (§60).

Parametry projektowanego budynku nie powodują ograniczenia dostępu do światła dziennego dla budynków istniejących lub potencjalnie projektowanych zlokalizowanych na działkach sąsiednich.

Obliczenia przedstawione w analizie oddziaływania akustycznego wykazały, że poziom hałasu wynikający z funkcjonowania planowanego obiektu na terenach, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, nie przekroczy dopuszczalnej normy dla pory dnia wynoszącej 50 dB. Ponieważ obiekt będzie działał tylko w porze dnia, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne w porze nocy będą działały w ograniczonym stopniu, a zatem emisja hałasu będzie znikoma.

Należy zaznaczyć, że model obliczeniowy, na podstawie którego wykonane zostały obliczenia rozkładu hałasu, uwzględniał sytuację najbardziej niekorzystną, w której wszystkie emitery były czynne i pracowały z maksymalną mocą w całym przedziale czasu odniesienia (8 godzin). W praktyce taka sytuacja nie będzie miała miejsca, a zatem rzeczywiste oddziaływanie akustyczne planowanego przedsięwzięcia będzie znacznie mniejsze, niż przedstawione w analizie.

Jak wynika z przedstawionej analizy, nie przewiduje się wystąpienia uciążliwości akustycznej projektowanego obiektu na terenach podlegających ochronie znajdujących się w jego sąsiedztwie.

Inwestycja nie będzie generowała nadmiernego hałasu czy zanieczyszczenia środowiska w stosunku do obiektów sąsiednich.

Wnioski: w związku z przeprowadzoną analizą oddziaływania w kontekście przepisów §12, §13, §19, §23, §36, §40, § 271-272 warunków technicznych projektowany budynek wraz z zagospodarowaniem nie oddziałuje negatywnie na działki sąsiednie, dlatego też ich właścicielom, użytkownikom wieczystym lub zarządcą nieruchomości **nie przysługuje status strony postępowania administracyjnego.**

1.11. ANALIZA PROJEKTU W KONTEKŚCIE ZAPISÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO –Uchwały RADY GMINY CZERNICA NR XXVII/198/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. i zmieniającej Uchwały RADY GMINY CZERNICA NR LIX/569/2024 z dnia 11 marca 2024 r

§ 7 ust. 2 pkt. 12) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Czernica,

SPEŁNIONE: Masy ziemne zostaną zagospodarowane na terenie Inwestycji i przeznaczone na podniesienie istniejącego poziomu terenu ze względu na wysoki poziom wód gruntowych.

§ 9 ust. 2 pkt. 4) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów wprowadza się następujące zasady:

- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych

SPEŁNIONE: Ogrodzenie o wysokości do 160 cm od ul. Jeżynowej i ul. Wiedzy zaprojektowane jako ażurowe.

§ 19 Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 U - 6 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),

SPEŁNIONE: Projektowany budynek o funkcji oświatowej (usługa lokalna publiczna) realizowany zgodnie z definicją usług publicznych § 2 - jako obiekt finansowany całkowicie z funduszy publicznych w dziedzinie o charakterze ogólnospołecznym, realizowany w ramach działań własnych przez samorząd lokalny.

2) dopuszcza się lokalizacje:

a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

SPEŁNIONE: Projektuje się zieleni towarzyszącą w postaci drzew i krzewów.

b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących oraz dróg wewnętrznych,

SPEŁNIONE: Projektuje się drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi zewnętrznymi.

c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
NIE DOTYCZY – nie projektuje się funkcji mieszkalnej towarzyszącej.

f) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych.

SPEŁNIONE: projektuje się boisko wielofunkcyjne do gier zespołowych o wymiarach 44 m x 32 m, boisko do piłki nożnej o wymiarach 50 m x 25 m o murawie trawiastej z bieżnią bieżnia prosta 5-torowa o długości 100 m o nawierzchni tartanowej (poliuretanowej);skocznie do skoku w dal z zeskocznia na przedłużeniu prostej bieżni (przestrzeń zeskoku: piasek)

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,

SPEŁNIONE: Budynek zaprojektowano zgodnie z lokalną tradycją architektoniczną poprzez wykończenie elewacji w głównej mierze tynkiem w kolorze białym nawiązując do sąsiedniej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Drewnopodobna elewacja części parterowej przedszkola nawiązuje do tradycyjnego materiału budowlanego jakim jest drewno wykorzystywane do różnych elementów wykończeniowych budynków takich jak np. obudowy okapów, drewniane ramy okienne itp.

2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

NIE DOTYCZY

3) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,

SPEŁNIONE: Projektowany budynek nie przekracza dwóch kondygnacji naziemnych.

4) wysokość zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynków gospodarczych 9 m,

SPEŁNIONE: Wysokość budynku ZSP mierzona od wejścia do budynku do górnej warstwy wykończenia stropodachu wynosi 11,22 m. Wysokość od poziomu terenu do najwyższej położonej attyki wynosi 11,50 m.

5) dach budynku usługowego dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20°-45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych (w tym dachów płaskich),

SPEŁNIONE: Ze względów technologicznych (duże rozpiętości stropów) oraz technicznych projektuje się dach płaski. Na dachu zainstalowano panele fotowoltaiczne, centrale wentylacyjne, pompy ciepła, kanały wentylacyjne.

6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°,

NIE DOTYCZY

7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 6,

NIE DOTYCZY – Inwestycja zlokalizowana na terenie 4U

8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 10,

NIE DOTYCZY – Inwestycja zlokalizowana na terenie 4U

9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50%,

SPEŁNIONE: Powierzchnia zabudowy wynosi 22,44%, powierzchnie utwardzone wynoszą 38,98%
- łącznie powierzchnia zabudowy i utwardzona nie przekraczają 61,42%

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
SPEŁNIONE: Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 49,03% powierzchni działki

11) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

12) minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej na terenie 4U nie może być mniejsza niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni zabudowy usługowej,
SPEŁNIONE: Projektuje się 174 miejsc postojowych przy wymaganych 158 miejscach postojowych dla 7851,45 m² powierzchni zabudowy

13) na terenie 4U nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.”.

SPEŁNIONE: Projektuje się 17 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych (wymagana minimalna ilość miejsc postojowych - 4% ogólnej ilości miejsc postojowych dla parkingów powyżej 100 stanowisk)

Opracowali:

mgr inż. arch. Zuzanna Bińczyk

mgr inż. arch. Dawid Lichosyt

Angelika Kuśmierczyk-Jędrzak – architekt krajobrazu