

## **II    PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

---

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TEMAT	PROJEKT BUDOWLANY ZAMIENNY DO PROJEKTU: „ZAGOSPODAROWANIE CENTRUM ŻELECHLINKA” POZWOLENIE NA BUDOWĘ NR 356/2017 Z DNIA 07.06.2017
ARDES INWESTYCJI	DZ. NR 386/1 OBR. 0043 JEDN. EWID. 101611_2 ŻELECHLINEK
INWESTOR	GMINA ŻELECHLINEK UL. PLAC TYSIĄCLECIA 1, 97-226 ŻELECHLINEK
BRANŻA	<b>Architektura</b>
FAZA	Projekt budowlany zamienny
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Mirosław Macioszek nr upr. MPOIA/090/2010
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Paweł Orlef nr upr. Rz/A-06/05

Kraków, lipiec 2018

## **II / 1    PROJEKT   ZAGOSPODAROWANIA   TERENU**

---

### **Opis   techniczny**

#### **Spis treści**

1.    Przedmiot opracowania
2.    Podstawa opracowania
3.    Zakres opracowania
4.    Opis stanu istniejącego zagospodarowania terenu
5.    Opis projektowanego zagospodarowania terenu
6.    Zestawienie powierzchni
7.    Ochrona zabytków i krajobrazu
8.    Wpływ eksploatacji górniczej na działkę
9.    Wpływ inwestycji na środowisko, zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie
10.    Obszar oddziaływania obiektu
11.    Ocena geotechniczna
12.    Dostępność dla osób niepełnosprawnych
13.    Warunki ochrony p.poż.
14.    Zgodność projektu zagospodarowania terenu z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
15.    Uwagi końcowe

## **1. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt budowlany zamienny do projektu „Zagospodarowanie centrum Żelechlinka” - pozwolenie na budowę nr 356/2017 z dnia 07.06.2017, w zakresie budowy skateparku.

## **2. Podstawa opracowania**

- Umowa oraz ustalenia z Inwestorem
- Wizja w terenie
- Aktualne normy i przepisy budowlane
- Uchwała Nr XXXIV/181/2013 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 9 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek
- Pozwolenie na budowę – decyzja Starosty Tomaszewskiego nr 356/2017 z dnia 07.06.2017

## **3. Zakres opracowania**

Zakres opracowania obejmuje budowę skateparku w postaci płyty betonowej, na której ustawione są gotowe przeszkody ze sklejki. W pierwotnej dokumentacji zaprojektowano skatepark w technologii żelbetowej monolitycznej wylewanej na miejscu.

## **4. Opis stanu istniejącego zagospodarowania terenu**

**Istniejące zagospodarowanie terenu wg pierwotnej, zatwierdzonej dokumentacji - pozwolenie nr 356/2017 z dnia 07.06.2017**

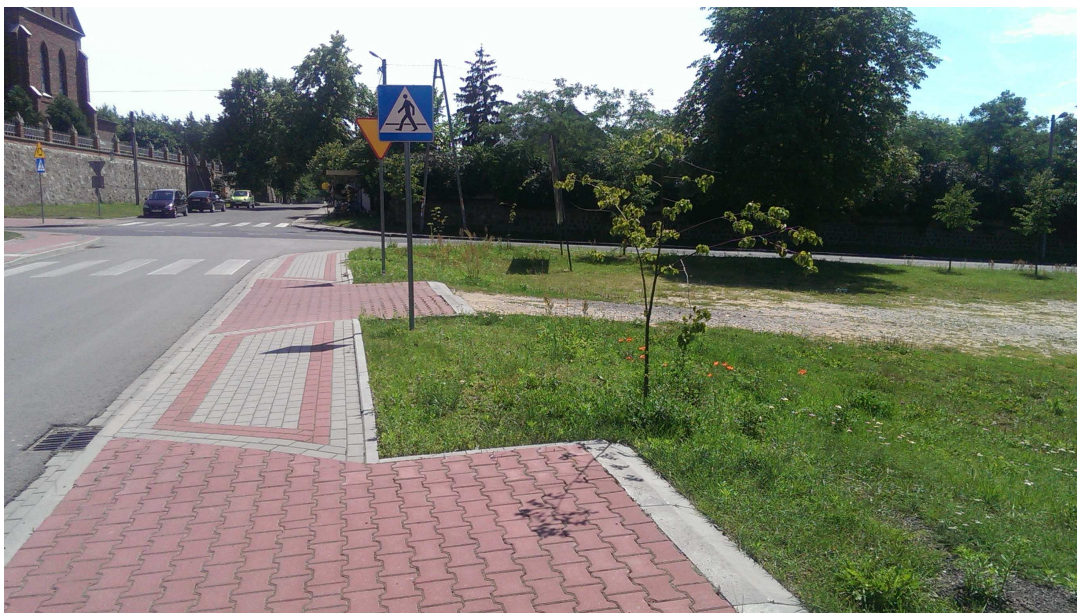
### **4.1 Charakterystyka terenu**

Istniejący teren znajduje się w sąsiedztwie ul. Kruczkowskiego oraz Łódzkiej w Żelechlinku. Jest obszarem zielonym, niezagospodarowanym, o naturalnym spadku w kierunku zachodnim. W części znajdującej się bliżej miasta teren pozbawiony jest zieleni wysokiej, natomiast w zachodniej części obszaru znajduje się obniżenie terenu wraz z wyschniętym korytem rowu i licznymi drzewami oraz krzewami. Od strony ul. Kruczkowskiego znajdują się dwa zjazdy na działkę nr 386/1.



#### **4.2 Komunikacja**

Połączenie komunikacyjne zapewnia ul. Kruczkowskiego oraz Łódzka. Teren ma dostęp do drogi publicznej. Istnieją dwa zjazdy z ul. Kruczkowskiego na działkę 386/1.



#### **4.3 Istniejąca zabudowa**

Na terenie przewidzianym pod inwestycję brak jest jakichkolwiek obiektów kubaturowych oraz innych urządzeń i instalacji technicznych.

#### **4.4 Zadrzewienie**

Teren przeznaczony pod inwestycję w dużej części pozbawiony jest zieleni wysokiej i porośnięty jedynie trawą. Duże skupisko drzew oraz krzewów znajduje się w rejonie wyschniętego koryta rowu. Zieleni ma charakter chaotyczny, nieuporządkowany oraz wymaga zabiegów pielęgnacyjnych.

#### **4.5 Uzbrojenie techniczne**

Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się podziemna instalacja telekomunikacyjna w rejonie projektowanej drogi. Planowane zagospodarowanie nie zmienia ani nie ingeruje w istniejące uzbrojenie terenu.

### **5. Opis projektowanego zagospodarowania terenu**

**Zagospodarowanie terenu wg pierwotnej, zatwierdzonej dokumentacji -pozwolenie nr 356/2017 z dnia 07.06.2017.**

**Zmianie ulegają wymiary oraz technologia wykonania skateparku.**

#### **5.1 Charakterystyka obiektu**

**Projekt zamienny zakłada budowę płyty żelbetowej o powierzchni 195,5 m<sup>2</sup> oraz montaż gotowych przeszkód ze sklejki. Lokalizacja skateparku nie ulega zmianie. Zmianie ulegają wymiary oraz technologia skateparku. Szczegółowe zestawienie przeszkód wg części architektonicznej opracowania.**

#### **Pozostałe zagospodarowanie terenu – bez zmian:**

Projekt zakłada budowę parkingu we wschodniej części terenu. W dalszej części terenu przewidziano część rekreacyjno-wypoczynkową, wyposażoną w elementy małej architektury takie jak stoły piknikowe, podświetlone donice z zielenią ozdobną oraz altanę z miejscem na ognisko – obiekt usługowy. Na całości obszaru planuje się nasadzenia dekoracyjnych drzew i krzewów.

W zachodniej części terenu opracowania zachowany nieformalny charakter przestrzeni tworząc alejki piesze o naturalnej nawierzchni mineralnej oraz swobodnym kształcie.

Z ul. Łódzkiej projektuje się zjazd oraz drogę dojazdową zgodnie z przeznaczeniem terenu w planie miejscowym.

Teren wyposażony będzie w latarnie oświetleniowe, złącze elektryczne dla ewentualnych imprez oraz monitoring.

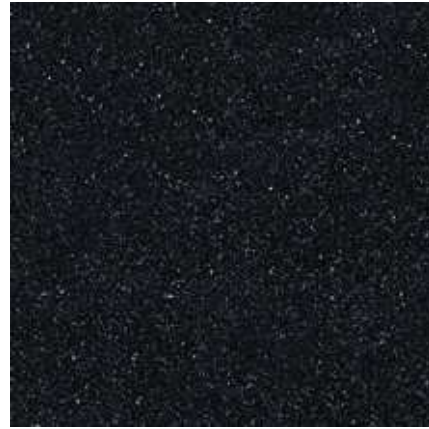
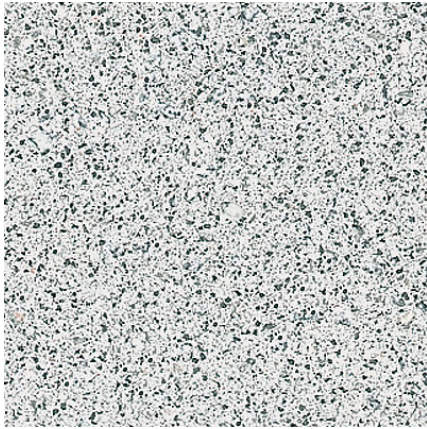
#### **5.2 Komunikacja – bez zmian**

Projektuje się zjazd z ul. Łódzkiej – dz. nr 387 oraz drogę dojazdową zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Od ul. Kruczkowskiego na teren parkingu przewidziano szerokie schody wraz z pochylnią dla osób niepełnosprawnych.

##### **5.2.1 Nawierzchnie – bez zmian**



Nawierzchnia parkingu oraz strefy wypoczynkowo-rekreacyjnej została zaprojektowana z płyt z betonu płukanego 50x50 cm w kolorze jasno szarym oraz kostki betonowej 10x10 cm w kolorze grafitowym.



Nawierzchnia alejek pieszych: nawierzchnia wodoprzepuszczalna mineralna z obrzeżem wykonanym z kostki 10x10 cm w kolorze grafitowym.

Nawierzchnia drogi dojazdowej i zjazdu asfaltowa.

### 5.3 Zieleń – bez zmian

Projekt przewiduje uporządkowanie terenu w rejonie wyschniętego koryta rowu. W tym celu należy przewidzieć zabiegi pielęgnacyjne istniejącej zieleni takie jak usuwanie gałęzi obumarłych, nadłamanych lub wchodzących w kolizje z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi; cięcia kształtujące korony drzewa oraz cięcia prześwietlające. Drzewa i krzewy w złym stanie sanitarnym należy usunąć.

Przewidziano zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną – wg projektu zieleni.

Projektuje się także uzupełnienie istniejącego trawnika w zakresie niezbędnym do uporządkowania terenu oraz przywrócenia odpowiedniego jego stanu po wykonaniu prac budowlanych. Rodzaj trawy należy dostosować do gatunków rodzimych.

### 5.4 Projektowane uzbrojenie techniczne – bez zmian

Projekt przewiduje budowę następujących sieci i instalacji infrastruktury technicznej:

- instalacja elektryczna dla oświetlenia i monitoringu – wg proj. elektrycznego
- przepusty pod projektowaną drogą dojazdową oraz ciągami pieszymi – wg proj. sanitarnego

Pozostałe zagospodarowanie terenu nie zmienia ani nie ingeruje w istniejącą infrastrukturę techniczną.

## 6. Zestawienie powierzchni

• Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	– 12 667	m <sup>2</sup>
• Powierzchnia zabudowy altany	– 35	m <sup>2</sup>
• Powierzchnia zabudowy domku dla pszczół	– 3,6	m <sup>2</sup>
• <b>Powierzchnia skateparku</b>	<b>– 195,6</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
• <b>Powierzchnia nawierzchni utwardzonych</b>	<b>– 4 313</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
• <b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>	<b>– 8 119,8</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>(co daje ok. 64 % w stosunku do pow.zakresu opracowania)</i>		

## 7. Ochrona zabytków i krajobrazu

Teren objęty opracowaniem nie jest wpisany do rejestru zabytków ani nie podlega ochronie konserwatorskiej.

## 8. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę

Obszar opracowania nie znajduje się w obszarze eksploatacji górniczej i nie podlega szkodom górniczym.

## 9. Wpływ inwestycji na środowisko, zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie – bez zmian.

Projektowany obiekt nie oddziałuje znacząco na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, nie powodują jakichkolwiek zagrożeń dla środowiska, obiektów sąsiednich oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Teren przewidziany pod przedmiotową inwestycję nie jest położony w granicach obszarów chronionych. Najbliższy obszar chroniony: Obszar Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki w odległości ok. 5 km. Najbliższy obszar Natura 2000: Dąbrowy Świetliste koło Redzenia PLH100019 w odległości ok. 6 km.

Masy ziemne powstałe w trakcie prowadzenia prac budowlanych zostaną zagospodarowane w granicach działki lub wywiezione w miejsce do tego przeznaczone wyznaczone przez inwestora.

## 10. Obszar oddziaływania obiektu – bez zmian.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu nie wykracza poza granice zakresu opracowania. Projektowane zagospodarowanie terenu nie wpływa na zacienianie działek sąsiednich. Ze względu na zakładane użytkowanie obiektu przedmiotowa inwestycja nie zakłada powstawania odpadów przemysłowych, mogących negatywnie oddziaływać na środowisko i działki sąsiednie. Przedmiotowa inwestycja nie zakłada powstawania ścieków technologicznych, mogących negatywnie oddziaływać na środowisko i działki sąsiednie, zdefiniowanych na podstawie Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Rozwiązania techniczne,



usytuowanie obiektu oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego.

Określenie obszaru oddziaływania: dz. nr 386/1 obr. 0043 jedn. ewid. 101611\_2  
Żelechlinek

## **11. Ocena geotechniczna**

Warunki posadowienia na terenie objętym opracowaniem są proste, a obiekt zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej.

## **12. Dostępność dla osób niepełnosprawnych**

W projekcie przewidziano budowę pochylni dla niepełnosprawnych, dzięki czemu obiekt jest dostępny dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

## **13. Warunki ochrony p. poż. - bez zmian.**

Projekt w żaden sposób nie zmienia istniejącego układu dróg dojazdowych do innych obiektów nie wpływa zatem na ich ochronę pożarową.

## **14. Zgodność projektu zagospodarowania terenu z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – bez zmian.**

Projektowane zagospodarowanie terenu spełnia wymogi planu miejscowego. Obszar objęty zmianą oznaczony jest symbolami 20.ZP.

Zagospodarowanie terenu 20.ZP bez zmian, powiększeniu uległa powierzchnia biologicznie czynna:

W terenie oznaczonym **20.ZP** projektuje się zagospodarowanie cieku wodnego, uporządkowanie zieleni, zainstalowanie i wybudowanie obiektów małej architektury a także wykonanie dojeżdż i dojazdów:

- przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – *warunek spełniono*;
- przeznaczenie dopuszczalne:
  - cieki i zbiorniki wodne o powierzchni do 1 ha, – *warunek spełniono*;
  - budynki związane z retencją wodną oraz ochroną przeciwpowodziową – *nie dotyczy*
  - mała architektura – *warunek spełniono*;
  - obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia – *warunek spełniono*;
- dla nowych budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym obowiązują:
  - maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
  - kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – *nie dotyczy*;
  - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe – *nie dotyczy*;

- zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów – *nie dotyczy*;
- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10% działki budowlanej – *nie dotyczy*;
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% działki budowlanej;  
*powierzchnia terenu 20.ZP: ok. 11 305 m<sup>2</sup>*  
***nawierzchnie utwardzone: 1 580 m<sup>2</sup>***  
***powierzchnia biologicznie czynna: 10 147 m<sup>2</sup> - 89,7%***  
*- warunek spełniono*
- obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy – *nie dotyczy*.

## 15. Uwagi końcowe

- Wszelkie zastosowane materiały i urządzenia powinny posiadać wymagane atesty, certyfikaty oraz dopuszczenia do użytkowania w Polsce, w szczególności winny spełniać wymogi określone przepisami przeciwpożarowymi i sanitarnymi
- Prace wykonywać zgodnie z WARUNKAMI TECHNICZNYMI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH.
- Jakość oraz standard prac budowlanych i wykończeniowych musi odpowiadać Polskim Normom.
- Wszystkie wymiary sprawdzić na budowie
- W razie stwierdzenia niezgodności – skontaktować się z projektantem.
- Rysunki rozpatrywać łącznie z projektami branżowymi.
- Obowiązują uwagi zawarte na rysunkach.
- Przedstawione w projekcie rozwiązania materiałowe można zamienić na inne o podobnych parametrach i właściwościach technicznych po uprzedniej zgodzie Inwestora

opracował  
 arch. Mirosław Macioszek

## **II / 2   PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

---

### **Część rysunkowa**

#### **Spis rysunków**

Z – 1	Mapa do celów projektowych	1:500
	Projekt zagospodarowania terenu	1:500