

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1 Zlecenie i umowa z Inwestorem.
- 1.2 Koncepcja uzgodniona z Inwestorem.
- 1.3 Wizja w terenie, dokumentacja fotograficzna, inwentaryzacja budowlana.
- 1.4 Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
- 1.5 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony zatwierdzonego uchwałą nr XXII/324/16 z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego.
- 1.6 Dz. U. 03.207.2016 USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity).
- 1.7 Dz. U. 03.120.1126 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 23 czerwca 2003 r., w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 1.8 Dz. U. 03.120.1133 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 3 lipca 2003 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- 1.9 Dz. U. 02.75.690 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. CEL, PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Celem opracowania jest projekt budowlany osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych w ramach rządowego programu budowy mieszkań „Mieszkanie Plus”.

Projekt budowlany posłuży Inwestorowi jako załącznik do wniosku o pozwolenia budowlane.

3. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1 USYTUOWANIE:

Teren przeznaczony pod zabudowę położony jest u zbiegu ul. Franciszkańskiej, ul. Grodkowskiej i ul. Kaczkowskiego w Nysie.

Teren przeznaczony pod inwestycje objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: uchwała nr XXII/324/16 z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego.

Teren oznaczony w planie symbolem 4MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Teren od strony północno-zachodniej, zachodniej oraz południowo-zachodniej graniczy pasami drogowymi dróg publicznych.

Od strony południowej teren niezabudowany, biologicznie czynny, częściowo utwardzony nasypem żużlowym jako parking dla samochodów osobowych.

Od strony wschodniej tereny zabudowy jednorodzinnej oraz boiska sportowego.

3.2 OGRODZENIE:

Działka częściowo ogrodzona (od strony ul. Franciszkańskiej oraz ul. Grodkowskiej) w obrębie terenu komis samochodowego.

W części północno-wschodniego narożnika występuje granitowy słup dawnej bramy o wysokości ok. H=1,80m. Słup należy zabezpieczyć i przekazać Zamawiającemu w całości nie uszkodzony.

3.3 ZIELEŃ:

Teren zielony zadrzewiony drzewami iglastymi i liściastymi samosiewnymi oraz wysokimi trawami.

3.4 OBIEKTY I URZĄDZENIA:

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny użytkowanym jako budynek biurowy komis samochodowego. Na terenie ogrodu działowego altana w konstrukcji drewnianej. Od strony północnej przy ul. Kaczkowskiego stacja transformatorowa.

3.5 MIEJSCA PARKINGOWE:

Brak.

3.6 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

Nieruchomość uzbrojona w sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

UWAGA: Możliwe jest istnienie przyłączy lub innych niezinventaryzowanych elementów infrastruktury technicznej niewidocznych na mapie.

Przed przystąpieniem do prac ziemnych należy zawiadomić instytucje i zakłady, których sieci lub przyłącza znajdują się na terenie działki nr 1/39 i in. ew. objętych zakresem prac.

3.9 PRZEZNACZENIE TERENU

Teren oznaczony w planie symbolem 4MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Uwarunkowania wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW,U obowiązują następujące ustalenia:

- d) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości minimum 2 m, łączący teren 3KDD/7 z terenem 9US/2,
- e) w budynkach usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,5,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
- j) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m, z zastrzeżeniem lit. k,
- k) minimalna wysokość budynków, o których mowa w lit. e, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
- l) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 °;

3.10 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁKI

Powierzchnia terenu w granicach opracowania	15 094,00 m ²
Powierzchnia zabudowy (budynek mieszkalny, altana)	181,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	13 413,00 m ² (88,86%)
Powierzchnia utwardzona (plac utwardzony tłuczniem)	1500,00 m ²

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Projektowane osiedle składa się z trzech budynków wielorodzinnych wolnostojących tworzących funkcjonalnie zwarte osiedle.

Projektowane zagospodarowanie działki przewiduje lokalizację wszystkich elementów zagospodarowania osiedla mieszkalnego niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania komunikacyjnego, społecznego i przestrzennego.

W ramach zagospodarowania projektuje się trzy bloki mieszkalne w układzie przestrzennym tworzącym przestrzeń społeczną między blokami oraz funkcja komunikacyjna rozmieszczoną na obrzeżach.

W strefie wewnętrznej osiedla projektuje się lokalizację placu zabaw oraz terenów rekreacyjnych na obszernym terenie między blokami 1 i 2 w całości zagospodarowanym powierzchnią biologicznie czynną. Lokalizacja placu zabaw zapewnia dobrą widoczność z okiem wszystkich projektowanych lokali mieszkalnych.

Pod względem komunikacyjnym osiedle ma zapewniony dostęp ze wszystkich dróg publicznych okalających teren objęty opracowaniem. Komunikacja wewnętrzna osiedla oparta na ciągach pieszo-rowerowych o szerokości 4,00m z centralnym placem umożliwia dojazd bezpośrednio do budynków i zapewnia swobodę komunikacji pieszych i rowerzystów na terenie osiedla.

Usytuowanie projektowanej zabudowy na osi północny-zachód – południowy wschód (bloki 1 i 2) oraz na osi zbliżonej do północny-wschód – południowy-zachód zapewnia bardzo dobrą ekspozycję słoneczną dla lokali mieszkalnych oraz przewietrzanie osiedla przeważającymi dla terenów Nysy wiatrami zachodnimi.

W budynkach przylegających do obowiązującej linii zabudowy lokale na parterze z funkcją usługową.

4.1 DOJAZDY, DOJŚCIA

Dojścia i wjazdy na teren osiedla z terenów istniejących oraz planowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dróg publicznych.

Wjazdy dla samochodów osobowych na teren trzech projektowanych parkingów:

- z ul. Kaczkowskiego w północnym narożniku terenu objętego opracowaniem;
- z ul. Franciszkańskiej;
- z terenu wyznaczonej w m.p.z.p. nowej lokalizacji drogi gminnej – ul. Kordeckiego planowanej do wykonania wg odrębnego opracowania w południowym narożniku terenu objętego opracowaniem.

Teren osiedla skomunikowany jest drogą osiedlową umożliwiającą dojazd do bloków. Droga osiedlowa stanowi trakt pieszo-rowerowy z wyznaczonym wjazdem z ul. Franciszkańskiej na osi wyznaczonej zapisami m.p.z.p.

Nawierzchnia ciągów pieszo-jezdnych asfaltowa.

Nawierzchnia chodników oraz dojść pieszych do klatek schodowych, opasek wokół budynków – kostka betonowa drobnowymiarowa w kolorze szarym.

W ciągu komunikacji pieszej i rowerowej obrzeża oraz krawężniki należy wykonać bezprogowo (maksymalnie wysokość progu może wynosić $H=0,5\text{cm}$).

4.2 OGRODZENIE

Teren nieogrodzony.

4.3 ZABUDOWA

Istniejąca do rozbiórki. Projektowana wg części graficznej – bloki mieszkalne wielorodzinne.

4.4 ZIELEŃ:

Projektowana wycinka istniejących drzew wg zestawienia drzew do wycinki. Projektowane nasadzenia wg części graficznej opracowania – 56 drzew iglastych z gatunku: sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*). Drzewa przeznaczone do pozostawienia oznaczono na planie inwentaryzacji zieleni.

4.5 MIEJSCA PARKINGOWE

Projektowane miejsca parkingowe w ilości odpowiadającej wymaganiom m.p.z.p. tj. 98 lokali mieszkalnych * 1,2 miejsca parkingowego, plus 7 miejsc parkingowych dla powierzchni usługowej (1 m.p./50m² powierzchni usługowej).

Ilość projektowanych miejsc parkingowych ogółem wynosi 131 w tym 5 miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych (z czego dwa na centralnym placu komunikacji osiedlowej).

4.6 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Projektuje się przyłącza wody zgodnie z warunkami spółki wodociągowej.

Projekt przewiduje podłączenie projektowanej zabudowy do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej zgodnie z warunkami spółki wodociągowej.

Wykonanie przyłącza elektroenergetycznego do budynków wg odrębnego opracowania w ramach inwestycji Tauron S.A. Przyłącza elektroenergetyczne doprowadzone do ścian zewnętrznych budynków (granica stron).

Zasilanie budynków w energię ciepłą oraz ciepłą wodę użytkową z sieci ciepłowniczej NEC. Wykonanie przyłączy do punktu odbioru (węzły ciepłe zlokalizowane w wydzielonym pomieszczeniu piwnicy) wg odrębnego opracowania. Inwestycja w ramach rozbudowy infrastruktury spółki NEC.

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – STAN PROJEKTOWANY.

Powierzchnia terenu w granicach opracowania	15 094,00 m ²
Powierzchnia zabudowy bloków mieszkalnych	2 317,85 m ²
w tym: blok nr 1:	784,85 m ² ;
blok nr 2:	874,42 m ² ;
blok nr 3:	658,58 m ² .
Powierzchnia utwardzona	5 790,00 m ²
w tym: chodniki, opaski itp.	- 1432,00 m ² ;
droga osiedlowa, parkingi	- 3025,00 m ² ;
parking z płyt ażurowych	- 1120,00 m ²
nawierzchnia spec. oprac.	- 213,00 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	6 986,15 m ²

Procentowy udział projektowanej powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu 4MW,U wyznaczonego w m.p.z.p. wynosi: 42,33 %.

6. DANE O REJESTRZE ZABYTKÓW

Budynki nie są położone w strefie ochrony konserwatorskiej. Projekt nie podlega opiniowaniu konserwatorskiemu.

7. EKSPLOATACJA GÓRNICZA

Teren położony poza granicami terenu eksploatacji górniczej, nie podlega uzgodnieniu z Okręgowym Urzędem Górniczym, oraz nie wymaga określenia kategorii przydatności terenu do zabudowy.

8. DANE O CHARAKTERZE ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA

8.1 Zagrożenia dla środowiska:

- Istniejące: nie występują.
- Projektowane nie występują.

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć jego stan.

8.2 Woda do celów bytowych i gospodarczych – z miejskiej sieci wodociągowej.

8.3 Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie projektowanymi przyłączami do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

8.4 Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie projektowanymi przyłączami do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

8.5 Śmieci – odpady zbierane w sposób selektywny. Sposób odbioru wg deklaracji śmieciowej złożonej przez właściciela nieruchomości.

8.6 Hałas – nie przewiduje się ponadnormatywnego natężenia hałasu.

8.7 Emisja spalin:

- Ogrzewanie budynków – ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Projektowane parkingi z ilością miejsc parkingowych wynikających z zapisów m.p.z.p. zostały zaprojektowane w sposób minimalizujący wpływ spalin na otoczenie - na

obrzeżach projektowanego osiedla, głównie wzdłuż istniejących lub projektowanych dróg publicznych, bez długich dróg dojazdowych.

Ilość miejsc parkingowych wynosi – 131.

Pojazdy obsługi komunalnej (np. odbiór odpadów) nie będą wjeżdżać na teren osiedla. Punkty gromadzenia odpadów zlokalizowane są w pobliżu pasa drogowego ul. Kaczkowskiego oraz ul. Franciszkańskiej.

8.8 Zagadnienia BHP

Projektowana zabudowa obiektu spełnia wymogi bezpieczeństwa i higieny lokali mieszkalnych. Mieszkania zostały zaprojektowane zgodnie z wymaganiami warunków technicznych oraz zasad ergonomii.

8.9 Zabezpieczenie potrzeb społeczno-przestrzennych użytkowników

Projektowana zabudowa pozwala na stworzenie w centrum osiedla bezpiecznej strefy rekreacji i zabawy dla dzieci oraz miejsca spotkań dorosłych mieszkańców. Plac zabaw oddalony jest od dróg komunikacji kołowej. Z projektowanych mieszkań zapewniony jest widok na teren placu zabaw oraz centralnego placu osiedla.

9. ZAGOSPODAROWANIE GRUZU

Powstałe odpady będące wynikiem realizacji przedsięwzięcia, będą odpowiednio zabezpieczone i wywiezione na składowisko na podstawie stosownej umowy z koncesjonowaną firmą wywozową.

10. ZABEZPIECZENIE PPOŻ.

Drogi pożarowe, oraz place utwardzone spełniają wymogi wymaganej nośności co najmniej 200kN/m^2 oraz nacisku na jedną oś samochodu 100kN . Projekt podlega opiniowaniu pod względem ppoż., przez uprawnionego rzeczoznawcę pożarowego.

11. DOSTOSOWANIE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projektowane rozwiązania techniczne (dźwigi osobowe) pozwalają na bezkolizyjny dostęp niepełnosprawnych na każdą kondygnację budynku. Projektowane zagospodarowanie terenu przewiduje wykonanie nawierzchni pozbawionych progów przekraczających wysokość 2cm.

12. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO I ZAPEWNIENIU UZASADNIONYCH INTERESÓW OSÓB TRZECICH

12.1 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Obszar oddziaływania projektowanej zabudowy w całości zawiera się na terenie objętym opracowaniem.

Projektowana zabudowa jest znacznie oddalona od sąsiednich działek budowlanych (odległość od działek budowlanych wzdłuż wschodniej granicy terenu wynosi $L=23,00\text{m}$ przy dopuszczalnej minimalnej odległości zabudowy określonej nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczona w m.p.z.p. $L_{\min}=10,00\text{m}$.

Strefa ewentualnego zacienienia w najbardziej niekorzystnym przypadku od strony północnej w całości zawiera się na terenie dróg publicznych – ul. Kaczkowskiego oraz ul. Grodkowskiej.

Miejsca parkingowe zaprojektowano na terenach parkingów przylegających do pasów drogowych dróg publicznych (istniejących oraz projektowanych – wyznaczonych w m.p.z.p.). Parking wzdłuż bloku nr 1 z łączną ilością miejsc parkingowych 33 został zaprojektowany w odległości 6,00 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości minimum 10,00 m od okien pomieszczeń mieszkalnych.

Punkty selektywnej zbiórki odpadów wyznaczono w odległości nie mniejszej niż 4,00 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej (północny narożnik terenu objętego opracowaniem) oraz w odległości minimum 10,00 m od okien pomieszczeń mieszkalnych.

12.2 POSZANOWANIE, WYSTĘPUJĄCYCH W OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU, UZASADNIONYCH INTERESÓW OSÓB TRZECICH

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. Rozwiązania techniczne, usytuowanie rampy oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

12.3 SPEŁNIENIE WYMAGAŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projektowana zabudowa jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod względem:

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW,U obowiązują następujące ustalenia:

d) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości minimum 2 m, łączący teren 3KDD/7 z terenem 9US/2,

- projektowany układ komunikacyjny osiedla uwzględnia ciąg pieszo-rowerowy o szerokości 4,0m;

e) w budynkach usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,

- wzdłuż obowiązującej linii zabudowy lokale z funkcją usługową;

g) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,5,

- wskaźnik intensywności zabudowy projektowanej zabudowy wynosi $WIZ = 0,7$

h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

- projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 15,35%;

i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

- projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi 42,33%,

j) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m, z zastrzeżeniem lit. k,

- projektowana wysokość budynków wynosi $H=14,04m$;

k) minimalna wysokość budynków, o których mowa w lit. e, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,

- projektowana wysokość budynków wynosi $H=14,04m$;

l) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12° ,

- nachylenie połaci dachowych projektowanej zabudowy wynosi 2° ;

Pod względem ilości miejsc parkingowych:

- wymagana ilość miejsc parkingowych wynosi minimum 1,2 miejsca parkingowego na jeden projektowany lokal mieszkalny oraz 1 m.p. na 50 m² powierzchni usługowej,
 - projektowana ilość wszystkich lokali mieszkalnych wynosi 98, tj. $98 \cdot 1,2 = 117,6$ ~118 miejsc parkingowych,
 - projektowana powierzchnia lokali usługowych wynosi 326,88 m², po zaokrągleniu do 350 m² zapotrzebowanie wynosi 7 miejsc parkingowych,Wymagana ilość miejsc parkingowych wynosi: 125.
- projektowana ilość miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie objętym opracowaniem wynosi 131 (w tym 5 miejsc zarezerwowanych dla osób niepełnosprawnych).

opracował:
Dr inż. arch. Piotr Opalka

sprawdzający: