

OPIS TECHNICZNY
do projektu technicznego zagospodarowania terenu
dla budowy budynku remizy OSP w Ruszowicach
ul. Pomarańczowa, 67-210 Ruszowice,
dz. nr 296, obr. 0011, j. ewid. 020302_2

1 Dane ogólne

- 1.1. Inwestor – Gmina Głogów, ul. Piaskowa 1, 67-200 Głogów
- 1.2. Obiekt – budynek remizy OSP
- 1.3. Lokalizacja – Ruszowice, ul. Pomarańczowa, dz. nr 296

2 Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem inwestycji jest zagospodarowanie terenu dla projektowanej budowy budynku remizy OSP w Ruszowicach.

3 Opis stanu istniejącego zagospodarowania działki

Teren inwestycji zlokalizowany jest w Ruszowicach przy ul. Pomarańczowej na działce nr 296.

Teren ma kształt nieregularny zbliżony do trapezu, jest stosunkowo płaski.

Działka jest zagospodarowana, ogrodzona, zabudowana budynkiem OSP i przylegającym do niego budynkiem świetlicy wiejskiej, w południowym narożniku działki zlokalizowane są dwie wiaty biesiadne i elementy małej architektury. Dwa wjazdy na teren: od strony północnej z ul. Tęczowej i od strony południowej z ul. Pomarańczowej. Część terenu jest utwardzona (wjazdy, place, dojścia), pozostała część zagospodarowana zielenią niską, pojedyncze drzewa.

Na terenie nie występują obiekty budowlane przewidziane do rozbiórki.

4 Projektowane zagospodarowanie działki

4.1. Opis projektowanego zagospodarowania

Projektuje się wolnostojący budynek remizy OSP usytuowany w północnym narożniku działki, wzdłuż jej wzdłuż pn-zach granicy.

4.2. Opis urządzeń uzbrojenia terenu wraz z parametrami technicznymi sieci

Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren własny Inwestora.

Energia elektryczna z tablicy głównej OSP z podlicznikiem – WLZ projektowany wg odrębnego opracowania.

Budynek nie posiada przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej.

4.3. Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej powiatowej ul. Tęczowa poprzez istniejący zjazd.

4.4. Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny oparty na istniejącym wjeździe i dojeździe do istniejącego garażu przy budynku głównym OSP. Projektuje się fragment nawierzchni utwardzonej pomiędzy projektowanym budynkiem a istniejącym utwardzeniem, miejsca parkingowe oraz dojście łączące oba budynki remizy.

4.4. Program parkingowy

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice gmina Głogów zatwierdzonego Uchwałą nr XXVI / 151 / 2016 Rady Gminy Głogów z dn. 10 października 2016r. dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dla terenów zabudowy usługowej przyjęto min 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m² powierzchni obiektów usługowych, w tym miejsce parkingowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy projektowanej powierzchni usługowej garażu – 203,67 m² projektuje się łącznie 9 miejsc parkingowych: 8 mc o wymiarach 2,5 m x 5,0 m oraz jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych o wym. 3,6 m x 5,0 m.

Miejsca parkingowe lokalizuje się wzdłuż istniejącego dojazdu od strony ul. Pomarańczowej.

Dla zabudowy istniejącej wymagana ilość miejsc parkingowych jest zapewniona na powierzchni utwardzonej wzdłuż dojazdu od strony ul. Tęczowej i nie podlega zmianie.

4.5. Ukształtowanie terenu

Spadki projektowanych nawierzchni dostosowano do istniejącego ukształtowania terenu. Ewentualne skarpy należy wyprofilować tak, aby zapewnić łagodny spadek w kierunku istniejącego terenu.

5 Informacje o ograniczeniach lub zakazach w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego

Teren objęty opracowaniem ujęty jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Ruszowice gmina Głogów zatwierdzonego Uchwałą nr XXVI / 151 / 2016 Rady Gminy Głogów z dn. 10 października 2016r.

Działka objęta opracowaniem położona jest w jednostkach planu oznaczonych jako 14.U, 4KDW oraz częściowo 17.KD-D.

Projektowany obiekt powstanie na terenie oznaczonym symbolem 14.U o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usługowa – usługi;

- 2) uzupełniającym:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) komunikacja wewnętrzna,
 - d) garaże, budynki gospodarcze,
 - e) mieszkanie funkcyjne.

Dla terenu 14.U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m, 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu.

Na terenie 14.U. dopuszcza się świetlice wiejską wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, dopuszcza się budynki gospodarcze lokalizowane na granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy. Ustala się intensywność zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 1,6. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki : 50%. Dopuszcza się garaże wbudowane w budynki oraz budynki garażowe i gospodarcze, wolnostojące lub dobudowane, jednokondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 8 m, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynku przeznaczenia podstawowego.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla zabytkowego układu ruralistycznego wsi Ruszowice:
 - a) nowa zabudowa, uzupełniająca istniejącą historyczną zabudowę, winna mieć gabaryty wynikające z historycznego sąsiedztwa, należy stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej, geometra dachu – dach dwuspadowy, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryty dachówka ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnym – czerwonym,
 - b) zakaz stosowania kolumn w elewacjach (kolumn podpierających daszki nad drzwiami, nadwieszane bryły budynków, balkony, ganki),
 - c) zakaz budowy domów z bali,
 - d) zakaz lokalizacji masztów, wież wolnostojących nośników reklamowych oraz siłowni wiatrowych,
 - e) wyklucza się lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni,
 - f) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych, stosowanie elementów prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń,
 - g) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach budynków istniejących, rozbudowywanych i nowych,
 - h) układ ruralistyczny wsi Ruszowice, objęty jest ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji masztów, wież wolnostojących nośników reklamowych oraz siłowni wiatrowych,

- b) utrzymanie tradycyjnych form zabudowy, tj. w przypadku zabudowy uzupełniającej istniejącą historyczną zabudowę, nowe budynki winny mieć gabaryty wynikające z historycznego sąsiedztwa, wprowadza się zakaz stosowania kolumn w elewacjach (kolumn podpierających daszki nad drzwiami, nadwieszane bryły budynków, balkony, ganki),
- c) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak: tynk, cegła klinkierowa, zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych,
- d) zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach np. siding; nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, elewacje należy malować monochromatycznie, zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach budynków istniejących, rozbudowywanych i nowych,
- e) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych, stosowanie elementów prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń

6 Projektowane elementy zagospodarowania terenu

6.1. Budynek remizy OSP

Projektuje się budynek wolnostojący jednokondygnacyjny, opisany na rzucie prostokąta, o poprzecznym układzie konstrukcyjnym.

Przekrycie budynku stanowić będzie dach stromy dwuspadowy z odwodnieniem zewnętrznym.

Dane techniczne:

Długość	–	17,00 m
Szerokość	–	13,68 m
Wysokość	–	10,99 m
Powierzchnia zabudowana	–	232,56 m ²
Kubatura	–	1918,62 m ³

6.2. Nawierzchnie utwardzone

Projektuje się utwardzoną nawierzchnię dojazdu o szer. 4,0 m do projektowanego budynku, miejsca parkingowe zlokalizowane wzdłuż istniejącego wjazdu oraz dojście o szer. 1,5 m łączące oba budynki remizy.

6.2.1. Konstrukcja nawierzchni

Dojazd i miejsca parkingowe:

- kostka betonowa gr. 8 cm
- podsypka cem-piaskowa 1:4 gr. 3 cm
- kruszywo łamane 0/63 gr. 22 cm
- pospółka gr. 30 cm

Chodnik:

- kostka betonowa gr. 8 cm
- miał kamienny 0/5 gr. 3 cm
- kruszywo łamane 0/31,5 gr. 10 cm
- pospółka gr. 20 cm

6.2.2. Krawężniki i obrzeża

Nawierzchnię dojazdu i miejsc parkingowych ograniczono krawężnikiem betonowym 15x30cm posadowionym na ławie betonowej C12/15 gr. 15 cm z oporem.

Nawierzchnie dojeżdżać obramować obrzeżem bet. 8x25 cm posadowionym na ławie bet. C12/15 gr. 10cm.

6.2.3. Odwodnienie

Wody opadowe z projektowanych powierzchni komunikacyjnych odprowadza się powierzchniowo w teren.

W linii wjazdowej każdej z bram projektuje się odwodnienie liniowe dł. 3m.

7 Bilans terenu

Powierzchnia działki nr 296	4000,00 m ²
- powierzchnia zabudowy	872,56 m ²
- istniejąca	640,00 m ²
- projektowana	232,56 m ²
- powierzchnie utwardzone	1286,66 m ²
- istniejące	1044,76 m ²
- projektowane	241,90 m ²
w tym:	
- dojazd	75,00 m ²
- dojeżdżać	48,90 m ²
- parking	118,00 m ²
- powierzchnia zieleni	1840,78 m ²

Intensywność zabudowy – $0,1 < 0,22 < 1,6$

Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – $21,81\% < 50\%$

Udział powierzchni biologicznie czynnej – $46,02\% > 10\%$

8 Ochrona konserwatorska

Działka objęta opracowaniem leży na terenie zabytkowego układu ruralistycznego wsi Ruszowice, który został ujęty w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej.

9 Charakterystyka ekologiczna obiektu

Inwestycja nie emituje szkodliwych zapachów i pyłów oraz substancji, w ilościach powodujących jakiegokolwiek zagrożenie i wymagających dodatkowych uzgodnień i opracowań.

Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne i techniczne nie wpływają ujemnie na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane oraz są zgodne z obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami.

Powstały w trakcie realizacji gruz należy wywieźć na gminne wysypisko śmieci.

10 Wpływ eksploatacji górniczej

Teren objęty opracowaniem nie podlega wpływom eksploatacji górniczej.

11 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Określenia obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o przepisy:

- art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333.),
- § 12, §13 ust. 1, §40, § 60 oraz §271/273 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);

Projektowany budynek zlokalizowany został na działce budowlanej z zachowaniem odległości od granic działki oraz od istniejących obiektów na działkach sąsiednich wynikających z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

Obszar oddziaływania budynku na sąsiednie działki określony jest przez granicę powodowanego przez niego zacielenia oraz granice wyznaczone przez odległość równą wysokości przesłaniania przy założeniu, że na działkach sąsiednich może powstać budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, budynek z pomieszczeniami do zbiorowego przebywania dzieci, a także plac zabaw.

Analiza zacielenia

Projektowany budynek wprowadza częściowe ograniczenie w zabudowie terenu niezabudowanego jakim jest dz. nr 299/1 oraz działka zabudowana nr 289/2, ze względu na swoją lokalizację powoduje częściowe zacielenie działek w godzinach między 7.00 a 9.55.

Obszar oddziaływania obejmuje działkę nr 296, na której zlokalizowany jest obiekt objęty opracowaniem, a także działki nr 298/2 i 299/1 i nie wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu pozostałych działek sąsiednich;

12 Ochrona przeciwpożarowa

- **Odległość od budynków sąsiadujących**

Odległości między budynkiem objętym opracowaniem a budynkami na sąsiednich działkach budowlanych są większe od min. odległości wymaganej przepisami (8m).

- **Wymagana woda do zewnętrznego gaszenia pożaru**

z istniejących hydrantów zewnętrznych

- **Dojazd pożarowy do budynku** – nie wymagany, dostęp pożarowy z ul. Pomarańczowej