

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynek usługowy – „Inkubator przedsiębiorczości” o funkcji biurowej z zapleczem konferencyjnym i zapleczem gastronomicznym wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, na cz.działek nr 780 i 781 obręb 0012, Radwanice, Gmina Siechnice, obszar wiejski

Ul Katarzyńska, 55-010 Radwanice

Część działek nr 780 i 781 obręb 0012, Radwanice, Gmina Siechnice, obszar wiejski

SPIS TREŚCI

1. Podstawa i przedmiot Inwestycji
2. Istniejący stan zagospodarowania działki
3. Projektowane zagospodarowanie działki
4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki
5. Zakres ochrony konserwatorsko–archeologicznej
6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej
7. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska
8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu na otoczenie
9. Informacja o nieistotnych odstępstwach od projektu
10. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

1. PODSTAWA I PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem Inwestycji jest budowa budynku usługowego „Inkubator przedsiębiorczości” o funkcji biurowej z zapleczem konferencyjnym i zapleczem gastronomicznym wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, na działkach nr 780 i 781 obręb 0012, Radwanice, Gmina Siechnice, dla Stowarzyszenie Centrum Wspierania Przedsiębiorczości, Ul. Piłsudskiego 95, Wrocław 50-016 w ramach zlecenia wykonania dokumentacji dla biura projektowego Strefa Archithe(k)ta Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, 51-317 Wrocław, Wrocławski Park Biznesu, Budynek 5, ul. Bierutowska 57-59.

Podstawą niniejszego opracowania są:

- wytyczne otrzymane od Inwestora,
- wizja lokalna i pomiary inwentaryzacyjne
- koncepcja obiektu uzgodni ona z Inwestorem,
- mapa do celów projektowych,
- uchwała NR XXXIX/294/10 Rady Miejskiej W Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r.
- „Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną...” opracowana przez DOMA-WIERT Usługi Wiertnicze Grzegorz Mikoda
- Projekt geotechniczny opracowany przez dr inż. Jarosława Krążelewskiego
- warunki techniczne przyłączenia oraz zapewnienia dostawy mediów
- uzgodnienia międzybranżowe,
- uzgodnienie przebudowy kolidującej z inwestycją linii napowietrznej Tauron Dystrybucja S.A.
- polskie przepisy budowlane i normy.

W ramach przedmiotowej Inwestycji przewiduje się:

- budowę budynku usługowego „Inkubator przedsiębiorczości” o funkcji biurowej z zapleczem konferencyjnym i zapleczem gastronomicznym wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną
- budowa parkingu zewnętrznego z utwardzonymi miejscami postojowymi i kanalizacją,
- budowa dojeżdż utwardzonych,
- budowa utwardzonego placu na kontenery do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
- budowa instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu
- budowa kanalizacji teletechnicznej
- budowa instalacji zewnętrznej wodociągowej,
- budowa instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej
- urządzenie terenów zieleni,

Wg odrębnego opracowania:

- ogrodzenia
- przyłącze gazowe
- sieć kanalizacji sanitarnej
- przyłącze kanalizacji sanitarnej
- przyłącze teletechniczne
- przyłącze wodociągowe
- skablowanie linii napowietrznej Sn

Wszelkie elementy będące poza zakresem niniejszego opracowania nie stanowią przeszkody w skutecznej realizacji podstawowego obiektu objętego przedmiotowym wnioskiem (a po uzyskaniu wszelkich stosownych opinii i uzgodnień, wymaganych w świetle obowiązujących przepisów i norm, zostaną zatwierdzone niezależnymi postępowaniami administracyjnymi).

Zakres niniejszego opracowania gwarantuje możliwość realizacji podstawowego obiektu objętego przedmiotowym wnioskiem i pozostaje w zgodzie z Art. 34 Ustawy Prawo Budowlane oraz obowiązującym dla terenu inwestycji planem miejscowym

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

2.1. LOKALIZACJA

Teren Inwestycji zlokalizowany jest przy ulicy Katarzyńskiej w miejscowości Radwanice w gminie Siechnice

Teren Inwestycji obecnie jest niezabudowany. Od strony południowo zachodniej ograniczony jest istniejącą działką drogową (dz.nr 742 - ulica Katarzyńska), natomiast od północnego wschodu rowem melioracyjnym – działka nr770 . Teren inwestycji na działkach Inwestora ograniczony jest zapisami w MPZP odnośnie przeznaczenia terenów pod drogi publiczne, w związku z czym inwestycja zaprojektowana została na fragmencie działek 780 i 781, na których dopuszczoną w Miejscowym Planie Zagospodarowania funkcją jest zabudowa usługowa.

Najbliższą istniejącą zabudowę stanowi zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana po północnej stronie względem projektowanej inwestycji, w odległości około 70 m od projektowanego budynku usługowego.

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania terenu uchwałą NR XXXIX/294/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. Symbol terenu: **03U**

Przeznaczenie: teren zabudowy usługowej

Ustalenia szczegółowe: § 12 uchwały nr NR XXXIX/294/10.

2.2. STAN AKTUALNY

Teren inwestycji jest niezabudowany.

Teren stanowił grunty rolne dla których 29 czerwca 2020 r uzyskano Decyzję Starostwa Powiatu Wrocławskiego, nr 540/2020 ustalającą klasyfikację gruntów jako RIVa, grunt pochodzenia mineralnego dla którego nie zachodzi potrzeba wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie z użytków rolnych

Na działce znajdują cztery słupy energetyczne i przebiegają przez nie się trzy linie napowietrzne średniego napięcia. Dla jednej z tych linii, kolidującej w projektowaną inwestycją uzyskano uzgodnienie projektu przebudowy (skablowania) linii napowietrznej. Zgodnie z zatwierdzonym projektem usunięcia kolizji z linia napowietrzną dwa słupy zostaną przebudowane a skablowana linia Sn poprowadzona w sposób niekolidujący w projektowanym obiektem oraz infrastrukturą techniczną.

Połączenie działki z drogą publiczną znajduje się w północno zachodnim narożniku działki nr 781. W granicy działki znajduje się złącze elektryczne służące do obsługi projektowanej inwestycji.

W pasie drogowym ul Katarzyńskiej znajduje się sieć wodociągowa zapewniająca możliwość przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej. Na sieci wodociągowej znajdują się dwa hydranty zewnętrzne zapewniające wodę w ilości wymaganej do zewnętrznego gaszenia pożarów.

Działka nie jest ogrodzona

2.3. ZIELEŃ ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

Na terenie działki nie występuje zieleń wysoka ani krzewy. Działka stanowi nieużytki rolne.

Na działce projektuje się zieleń urządzoną o zróżnicowanej wysokości.

2.4. UZBROJENIE TERENU

Teren jest częściowo uzbrojony.

W ul. Katarzyńskiej znajdują się sieci: wodociągowa oraz elektryczna.

W obszarze działki i najbliższego sąsiedztwa nie występują sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Nie występuje również sieć ciepłownicza ani sieć gazowa. Planowana jest budowa sieci gazowej przez gestora sieci oraz przyłączenie do niej projektowanej inwestycji. Projekt przyłącza oraz sieci gazowa są poza zakresem niniejszego wniosku. W ramach inwestycji przewiduje się również budowę kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym ul Katarzyńskiej. Projekt kanalizacji sanitarnej oraz przyłącza do kanalizacji jest poza zakresem tego opracowania.

Budynek będący przedmiotem inwestycji, zostanie przyłączony do istniejących oraz projektowanych sieci, na zasadach określonych w technicznych warunkach przyłączenia, wydanych przez gestorów poszczególnych sieci.

2.5. UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Teren jest płaski, z niewielkim wahaniami wysokości.

Rzędne terenu w przedziale: 120,40 – 121,00 n.p.m.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

3.1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Projektuje się budynek dwukondygnacyjny na rysunku zagospodarowania terenu zbliżony kształtem do prostokąta. Budynek ulokowany jest przy północnej krawędzi działki, dłuższym bokiem wzdłuż granicy działki.

Zachowano wymaganą Warunkami Technicznymi odległość budynku od granicy sąsiedniej działki (min. 4 m).

Budynek projektuje się jako dwukondygnacyjny z dachem czterospadowym, symetrycznym. Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, wysokość budynku nie przekracza 12 m.

Do budynku prowadzą wejścia główne zlokalizowane w fasadzie frontowej - południowo wschodniej. Strefy wejściowe zaprojektowano jako odrębne dla części usługowej o charakterze biurowym znajdującej się na pierwszym piętrze budynku oraz dla części o charakterze szkoleniowo- konferencyjnym z zapleczem gastronomicznym, która znajduje się w parterze.

Zaprojektowano również wyjścia ewakuacyjne z budynku oraz dostęp do pomieszczeń technicznych.

Wysokość budynku jest mierzona zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity – Dz. U. 2019 poz. 1065): "Wysokość budynku służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi."

3.2. MIEJSCE NA POJEMNIKI DO GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH

Na terenie zaprojektowano miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych, Miejsce gromadzenia odpadów zaprojektowano w postaci ogrodzonego placu / wiaty, zlokalizowane bezpośrednio przy drodze manewrowej w pobliżu wjazdu na działkę.

Zachowano wymaganą Warunkami Technicznymi odległość miejsca gromadzenia odpadów do wejść do budynków. Jedynie dla najbardziej odległych drzwi do strefy kuchennej odległości nieznacznie przekracza 80m, jednak kuchnia posiada drugie wyjście, mieszczące się w wymaganej odległości od miejsca gromadzenia odpadów.

Lokalizacja miejsca do gromadzenia odpadów spełnia wymagania dotyczące odległości od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gdzie zgodnie z § 23 ust.

1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie () obowiązuje odległość min. 10 oraz odległości od granicy działki budowlanej (obowiązuje odległość min. 3m).

Zaprojektowana wiata mieści 6 pojemników 1100l z przeznaczeniem na selektywną zbiórkę odpadów (2szt odpady zmieszane, po 1 szt. plastik, szkło, papiet, bio) Łącznie przewiduje się pojemniki o objętości 6600 l).

Do obliczeń przyjęto :

maksymalna możliwa liczba pracowników biurowych = 110 osób x 2l = 220l

Maksymalna możliwa liczba użytkowników lokali usługowych wielofunkcyjnych z zapleczem gastronomicznym to 220 osób – przyjęto jak dla lokalu gastronomicznego 20 l na jedno siedzące miejsce konsumpcyjnego 220x20l = 4400 l

Łączne zapotrzebowanie inwestycji to 4620 l.

Zaprojektowana ilość pojemników oraz przestrzeń do ich składowania odpowiada wymogom stawianym przez chwałę Nr XXXVI/270/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 16.03.2017 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Siechnice

3.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Dostęp do terenu zainwestowania zapewniono projektowanym zjazdem z ul. Katarzyńskiej, zgodnie z Decyzją Burmistrza Siechnic z dnia 30 marca 2021, a następnie poprzez ciąg pieszo jezdny o szerokości 5m. Dojścia do budynku z ciągu pieszo poprowadzono chodnikami wokół budynku.

(o szer. min. 4,5m)

Projektowane wejścia do budynku:

- od frontu - w elewacji południowo wschodniej 5 sztuk (wejście do strefy biurowej, wejście do strefy konferencyjnej, wyjścia ewakuacyjne oraz wejście Do kotłowni)
- od strony północno-wschodniej (wejście do zaplecza kuchennego)
- od strony południowo-zachodniej (wejście do sali szkoleniowej / wielofunkcyjnej)

Bilans miejsc postojowych

Dla przestrzeni biurowej przewiduje się 25 miejsc na postojowych 100 zatrudnionych osób. Ze względu na charakter inwestycji ilość najemców i osób zatrudnionych może być zmienna. Maksymalna dopuszczalna ilość zatrudnionych osób w pomieszczeniach biurowych to 110 os. Projektuje się 28 miejsc postojowych. Dla przestrzeni usługowej o funkcji szkoleniowej z zapleczem gastronomicznym o powierzchni ok. 506 m2 przewiduje się 18 miejsc postojowych.

Łącznie wymagane w MPZP jest 46 MP.

Zaprojektowano 64 miejsca postojowe naziemne w tym jedno dla osób niepełnosprawnych.

Zapewniono ilość miejsc postojowych zgodną z wymogami miejscowego planu zagospodarowania terenu.

Lokalizacja projektowanych miejsc postojowych:

Zgodnie z § 19 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity – Dz. U. 2019 poz. 1065) odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych powinna być mierzona od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w (...) budynku mieszkalnym (...). Zachowanie odległości określonych w § 19 ust. 2. nie jest wymagane, gdy sąsiednia działka jest działką drogową.

Dla budynku usługowego nie występuje ograniczenie w zakresie lokalizacji miejsc postojowych od okien budynku.

Miejsca postojowe zaprojektowano w rozbiciu na skupiska miejsc mieszczące się w przedziale 11-60 miejsc postojowych, dla których zachowano 6 m odległości miejsc postojowych od granicy z sąsiednią działką. Dla miejsc graniczących z działkami drogowymi nie obowiązują minimalne odległości lokalizacji miejsc postojowych od granicy działki

3.4. ZIELEŃ, MAŁA ARCHITEKTURA

Na projektowanych terenach zielonych przewidziano nawierzchnie trawiaste oraz nasadzenia zieleni urządzonej - ozdobnej, będące przedmiotem odrębnego opracowania na etapie realizacji Inwestycji.

Ukształtowanie terenu zgodnie z rzędnymi określonymi w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu. Projektowane ukształtowanie terenu nie powoduje zmiany naturalnego spływu wód opadowych, ani ich kierowania na działki sąsiednie.

Powierzchnie o różnym przeznaczeniu należy oddzielać od siebie za pomocą obrzeży z kostki betonowej lub krawężników drogowych.

3.5. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU

3.5.1 INSTALACJE SANITARNE

3.5.1.1 ZEWNĘTRZNA INSTALACJA WODOCIĄGOWA

Opis ogólny

Na potrzeby socjalno-bytowe oraz p.poż. w nowobudowanym obiekcie projektuje się zewnętrzną instalację wodociągową z nowoprojektowanego przyłącza wodociągowego zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez gestora sieci.

Projekt przyłącza wodociągowego stanowi osobne opracowanie podlegające uzgodnieniu.

Lokalizacja i dobór zestawu wodomierzowego

Projektowany budynek będzie wyposażony w wodomierz główny pomiaru zużycia wody oraz zawór antyskażeniowy typu BA. Wodomierz oraz zawór antyskażeniowy projektuje się w komorze wodomierzowej zlokalizowanej na działce inwestora w odległości ok. 7m od granicy działki.

Lokalizacja studni wodomierzowej zgodnie z rysunkiem zbiorczym Projektu Zagospodarowania Terenu.

Materiały oraz trasowanie

Zewnętrzną instalację wodociągową zaprojektowano w systemie rur tworzywowych PEHD, PN10, SDR17, PE100 o wymiarach Dz63mm

Rurociągi tworzywowe należy łączyć przez zgrzewanie elektrooporowe.

Trasa instalacji wg części rysunkowej opracowania.

Oznakowanie infrastruktury podziemnej

Tablice orientacyjne do oznakowania uzbrojenia

Armaturę zabudowaną w ziemi należy oznaczyć za pomocą tabliczek orientacyjnych zgodnie z PN-B-09700. Należy stosować tabliczki trwałe, emaliowane.

Tabliczki należy umieszczać na istniejących trwałych obiektach budowlanych lub słupkach betonowych, w miejscach widocznych, w odległości nie większej niż 25m od oznaczanego uzbrojenia.

Taśma lokalizacyjna

Wzdłuż trasy instalacji zewnętrznej wodociągowej projektuje się taśmę lokalizacyjną koloru niebieskiego lub białoniebieskiego. Taśma o szerokości 20cm z zatopioną wkładką metalową. Taśmę należy prowadzić na wysokości 30cm nad grzbietem rury z odpowiednim wyprowadzeniem końcówek do skrzynek zasuw.

Atesty

Wszystkie elementy instalacji, urządzenia, armatura itp. muszą posiadać atesty PZH dopuszczające ich zastosowanie do wykorzystania na instalacji wody pitnej.

Próby i odbiory instalacji

Wszystkie instalacje wodociągowe, przed oddaniem do użytkowania, Wykonawca ma obowiązek poddać próbom ciśnieniowym, płukaniu oraz odbiorom końcowym zgodnym z WTWiO instalacji wodociągowych.

3.5.1.2 ZEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ

Opis ogólny

Na potrzeby odbioru ścieków socjalno-bytowych z nowobudowanego budynku projektuje się zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej odprowadzającą ścieki do nowego przyłącza kanalizacyjnego zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.

Projekt przyłącza kanalizacji sanitarnej stanowi osobne opracowanie podlegające uzgodnieniu.

Separator tłuszczów

Na odejściu instalacji kuchennej, projektuje się separator tłuszczów zlokalizowany na zewnątrz budynku, w studni kanalizacyjnej. Separator ma za zadanie oczyszczenie odprowadzanych ścieków w stopniu uniemożliwiającym zapychanie zewnętrznej instalacji kanalizacji oraz projektowanego przyłącza. Projektuje się separator o wydajności ok. 1,5l/s.

Materiały oraz trasowanie

Zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej zaprojektowano z rur i kształtek kanalizacyjnych PVC-U o sztywności obwodowej SN8 i wymiarach $\varnothing 200\text{mm}$

Rurociągi kanalizacyjne należy łączyć za pomocą złączy kielichowych na wcisk z zastosowaniem silikonowych uszczelek typu P.

Trasa instalacji wg części rysunkowej opracowania.

Oznakowanie infrastruktury podziemnej

Wzdłuż trasy instalacji zewnętrznej projektuje się taśmę lokalizacyjną koloru brązowego lub zielonego o szerokości 20cm z zatopioną wkładką metalową. Taśmę należy prowadzić na wysokości 30cm nad grzbietem rury.

Próby i odbiory instalacji

Po wykonaniu zewnętrznej instalacji, szczelność przewodów wraz z podłączeniami i studzienkami należy zbadać zgodnie z zasadami określonymi w normie PN-EN 1610. Badanie to powinno być przeprowadzone z użyciem powietrza lub wody.

3.5.1.2 ZEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ

Opis ogólny

Na potrzeby niniejszej inwestycji projektuje się odprowadzenie wód deszczowych oraz roztopowych z powierzchni utwardzonych parkingów i chodników oraz dachu budynku do nowoprojektowanej zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej zakończonej bezodpływowym zbiornikiem. Retencjonowane wody deszczowe zostaną w całości zagospodarowane w obrębie działki inwestora.

Zgromadzone wody deszczowe wykorzystywane będą w całości do podlewania terenów zielonych zaprojektowanych w obrębie inwestycji. W celu wykorzystania wód dla systemu zraszania, projektuje się dodatkową studnię S01 przystosowaną do montażu pompy.

W razie długotrwałych opadów oraz przepełnienia zbiornika retencyjnego studnia S01 wykorzystywana będzie do awaryjnego wywozu nadmiaru wód poprzez wozy asenizacyjne.

Bilans wód deszczowych

Przyjęto następujące powierzchnie utwardzone do obliczeń ilości wody deszczowej:

- Powierzchnia zabudowy 1045m²

- Powierzchnie utwardzone 2593m²

Do obliczeń przyjęto ilości deszczu miarodajnego zgodnie z modelami Bogdanowicz-Stachy.

Przyjęto ilości wód opadowych dla prawdopodobieństwa 20% (tj. 1 opad krytyczny na 5 lat)

Czas występowania deszczu t	Natężenie miarodajne deszczu w czasie przy p=20%
min	l/s·ha
5	273,20
10	185,20
15	144,10
30	119,50
45	68,50
60	55,70
90	41,40
120	33,40
180	23,90
360	14,5
720	9,4
1080	7,3
1440	6,1

Jako zbiornik retencyjny, bezodpływowy zaprojektowano baterię 6 zbiorników prefabrykowanych, betonowych o pojemności 20m³ każdy, zapewniając objętość całkowitą zbiornika VRET=120m³. Nie projektuje się zrzutu wody do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, natomiast projektuje się odprowadzenie wody deszczowej zewnętrzną instalacją kanalizacji deszczowej zakończoną zbiornikiem bezodpływowym.

Objętość przetrzymania wód deszczowych została dobrana na podstawie przeprowadzonej symulacji rzeczywistej ilości wód opadowych dla przedmiotowego terenu:

Czas trwania deszczu		Pow. utwardzona	Natężenie miarodajne deszczu w czasie, przy p=20%	Rzeczywista ilość desz- czu w cza- sie	Stały od- pływ wód do sieci Q0	Objętość deszczu
t		F	qi 20%	Q	Q0	V
h	min	ha	l/s ha	l/s	l/s	m ³
0,08	5	0,36	273,20	99,4	0	29,83
0,17	10	0,36	185,20	67,4	0	40,45
0,25	15	0,36	144,10	52,5	0	47,21
0,33	20	0,36	119,50	43,5	0	52,20
0,42	25	0,36	103,00	37,5	0	56,24
1,00	60	0,36	55,70	20,3	0	72,99
1,50	90	0,36	41,40	15,1	0	81,38

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Budynek usługowy – „Inkubator przedsiębiorczości”
Ul Katarzyńska, 55-010 Radwanice

2,00	120	0,36	33,40	12,2	0	87,53
3,00	180	0,36	23,90	8,7	0	93,96
6,00	360	0,36	14,5	5,3	0	114,13
6,92	415	0,36	13,3	4,8	0	120,30
12,00	720	0,36	9,4	3,4	0	147,50
18,00	1080	0,36	7,3	2,6	0	171,37
24,00	1440	0,36	6,1	2,2	0	190,62

Wnioski: zgodnie z modelem obliczeniowym odnośnie intensywności deszczu na projektowanym terenie dobrana została optymalna pojemność zbiornika retencyjnego. Przy doborze zbiornika przeanalizowano zasadność ekonomiczną wytyczne inwestora oraz bezpieczeństwo użytkowania. Dodatkowo zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej stanowić będzie rezerwową bufor wody zapewniając dodatkową objętość ok. 25m³.

Woda opadowa gromadzona w zbiorniku retencyjnym wykorzystywana będzie do podlewania terenów zielonych za pomocą systemu zraszania.

W związku z bardzo niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi na działkach objętych inwestycją nie jest możliwe awaryjne rozsądzanie wód opadowych do gruntu. Zdecydowano się na wywóz wód opadowych ze zbiornika przy pomocy wozów asenizacyjnych w przypadku jego przepełnienia i braku możliwości wykorzystania do podlewania terenów zielonych.

Zbiornik retencyjny wyposażony zostanie w sygnalizację alarmową informującą zdalnie o poziomie zapelnienia.

Zaprojektowane zagospodarowanie terenu nie powoduje spływu zmiany naturalnego spływu wód opadowych i nie będą one odprowadzane na teren sąsiednich działek

Separator substancji ropopochodnych

W celu oczyszczenia wód odprowadzanych poprzez wpusty drogowe, projektuje się separator substancji ropopochodnych, w studni Sep, o wydajności 44l/s. Separator ma za zadanie oczyszczenie wód opadowych w stopniu umożliwiającym wykorzystanie ich do podlewania terenów zielonych.

Zbiornik bezodpływowy

W celu gromadzenia oraz przetrzymania wód opadowych projektuje się baterię sześciu bezodpływowych zbiorników systemowych, betonowych o pojemności całkowitej 120m³. Pojemność zbiorników została zaprojektowana w taki sposób aby zapewnić przetrzymanie wód opadowych przy deszczu nawalnym a następnie wywóz jej wozami asenizacyjnymi albo wykorzystanie do celów podlewania terenów zielonych.

Materiały oraz trasowanie

Zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej zaprojektowano z rur i kształtek kanalizacyjnych PVC-U o sztywności obwodowej SN8 i wymiarach $\varnothing$ 160-400mm

Rurociągi kanalizacyjne należy łączyć za pomocą złączy kielichowych na wcisk z zastosowaniem silikonowych uszczelek typu P.

Trasa instalacji wg części rysunkowej opracowania.

Oznakowanie infrastruktury podziemnej

Wzdłuż trasy instalacji zewnętrznej projektuje się taśmę lokalizacyjną koloru zielonego o szerokości 20cm z zatopioną wkładką metalową. Taśmę należy prowadzić na wysokości 30cm nad grzbietem rury.

Próby i odbiory instalacji

Po wykonaniu zewnętrznej instalacji, szczelność przewodów wraz z podłączeniami i studzienkami należy zbadać zgodnie z zasadami określonymi w normie PN-EN 1610. Badanie to powinno być przeprowadzone z użyciem powietrza lub wody.

3.5.1.3 ZEWNĘTRZNA INSTALACJA GAZOWA

Opis ogólny

Na potrzeby kuchni gastronomicznej oraz kotłowni gazowej, w przedmiotowym obiekcie, projektuje się zewnętrzną instalację gazową niskiego ciśnienia, od nowoprojektowanego punktu gazowego (punkt redukcyjno-pomiarowy) poprzez zawór instalacji sygnalizacyjno-odcinającej do wejścia instalacji do budynku. Projektuje się instalację sygnalizacyjno-odcinającą ze względu na moc zainstalowanych kotłów w budynku, tj. 292kW.

Materiały i trasowanie

Projektowaną instalację gazową n/c należy wykonać z rur i kształtek tworzywowych o średnicy Dz63, PE100, SDR11, PN10. Rury należy łączyć poprzez zgrzewanie polidyfuzyjne.

Trasę zewnętrznej instalacji zaprojektowano w oparciu o ustalenia z Inwestorem, wizję w terenie oraz aktualne podkłady mapowe do celów projektowych.

Instalacja układana będzie bezpośrednio w gruncie, na głębokości ok. 1,0÷1,2m. Szczegółowy przebieg projektowanego gazociągu przedstawiono na planie sytuacyjnym.

Gazociąg należy układać z minimalnym spadkiem 4‰ w kierunku projektowanej szafki pomiarowej.

Oznakowanie infrastruktury podziemnej

Tablice orientacyjne do oznakowania uzbrojenia

Do oznaczenia elementów gazociągu oraz armatury należy stosować tabliczki znacznikowe umieszczone na ścianach budynków lub innych obiektach trwałych znajdujących się w pobliżu gazociągu. Tabliczki powinny się znajdować na wysokości 1,5÷2,4m nad poziomem terenu. Należy stosować tabliczki trwałe, emaliowane.

Tabliczki należy wykonać w oparciu o standardy techniczne ST-IGG-1001:2015, ST-IGG-1002:2015 i ST-IGG-1004:2015.

Taśma lokalizacyjna i ostrzegawcza

Wzdłuż trasy instalacji gazowej, na wysokości ok 30-40cm nad wierzchem rury, projektuje się taśmę ostrzegawczą koloru żółtego o szerokości min. 30cm.

Oznakowanie ostrzegające należy wykonać zgodnie z ST-IGG-1001:2015 oraz ST-IGG-1002:2015.

3.5.1.4 ROBOTY ZIEMNE PRZY WYKONYWANIU ZEWNĘTRZNYCH INSTALACJI

Wszelkie prace związane z układaniem instalacji zewnętrznych w gruncie należy wykonać wg PN-B-10736 „Roboty ziemne - Wykopy otwarte dla przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Warunki techniczne wykonania”

Skrzyżowania z infrastrukturą

Kable energetyczne i teletechniczne w miejscach skrzyżowań z projektowanymi rurociągami zabezpieczyć rurami ochronnymi dzielonymi dla sieci niskiego napięcia i telekomunikacji - Ø110, a średniego napięcia - Ø160. Całość prac w obrębie skrzyżowań z kablami wykonać zgodnie z N SEP E 004.

Odwodnienie wykopów

Przed rozpoczęciem robót Wykonawca powinien określić sposób odwodnienia wykopów, określić miejsca zrzutu odpompowywanej wody w zależności od warunków gruntowych i terminu wykonania prac oraz przyjętych technologii, opracować projekty odwodnienia i uzyskać ewentualnie wymagane pozwolenia.

Przed rozpoczęciem robót wykonawca powinien określić wpływ odwodnienia wykopów na sąsiednie budynki i inne budowle oraz zabezpieczyć je przed ewentualnymi uszkodzeniami.

Zabezpieczenie terenu robót i organizacja ruchu zastępczego

Szerokość pasa dla robót ziemnych przyjąć 2,0 ÷ 4,0m. Przestrzeń tę ogrodzić w celu zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich i oznakować tablicami ostrzegawczymi o treści: „GŁĘBOKIE WYKOPY”.

Tablice o wymienionej treści zamontować trwale na ogrodzeniu pasa robót. Pas robót wykorzystać dla potrzeb składania urobku z wykonanego wykopu oraz montażu (łączenia) rur przewodowych. Dla umożliwienia przejścia ludzi nad wykopem, ustawić kładki z poręczami. Dla umożliwienia przejazdu pojazdów nad wykopami położyć atestowane kładki o odpowiedniej nośności.

3.5.2 INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE

Zasilanie budynku, przyłącze telekomunikacyjne, kanalizacje teletechniczne oraz oświetlenie terenu

Charakterystyka stanu istniejącego i projektowane zmiany

W granicy posesji jest zabudowane złącze kablowe wg wcześniejszych TWP nr WP/092715/2019/O05R01 z dnia 18.11.2019 r. Inwestor wystąpił do Tauron Dystrybucja S.A o zwiększenie mocy zapotrzebowanej.

WLZ

Zgodnie z TWP projektuje się nową linię kablową Y 5*50 mm² 1 kV, ułożoną w ziemi na głębokości 0,8 m. Na rys. PZT pokazano miejsce usytuowania złącza kablowego ZK3a i szafki pomiarowej P (projekt Tauron Dystrybucja - zrealizowany), z którego będzie poprowadzona linia WLZ do rozdzielnicy głównej w pomieszczeniu wydzielonym ruchu elektrycznego. Trasę linii kablowej oraz miejsce usytuowania złącza kablowego pokazano na planie PZT.

Linie kablowe 0,4 kV

Linie kablowe zasilające oświetlenie terenu, urządzenia elektryczne jak napędy bramy, ułożone będą na głębokości 0,7 m. Trasy linii pokazano na PZT.

Zaprojektowano kable zasilające 0,4 kV instalacje zewnętrzne miedziane. Przy skrzyżowaniach z siecią podziemną należy kable zabezpieczyć prowadząc w rurze ochronnej. Pod drogami SRS-G a w trawnikach DVK dla instalacji elektrycznej oraz DKF-T lub DKN-T dla instalacji teletechnicznej.

Pomiar rozliczeniowy energii

Pomiar energii dla obiektu przewidziano po stronie 0,4 kV. Przy obecnej mocy i podwyższonej mocy pomiar będzie półpośredni. Dlatego przewidziano przekładniki w klasie 0,2. Pomiar będzie w szafce pomiarowej przy złączu kablowym ZK3a.

Kable teletechniczne

Linie kablowe telekomunikacyjne nie są objęte wnioskiem – będą wykonywane i projektowane są przez firmę Orange. Przewidziano kanalizację dla kabli teletechnicznych na rysunku PZT. Instalacja przyzywowa – domofonowa wg opracowania wykonanego przez wykonawcę. Przewiduje się instalację telewizji przemysłowej CCTV obejmującą zakresem budynek oraz drogi manewrowe. Lokalizację osprzętu przewiduje się na słupach oświetleniowych, wg opracowania wykonawcy wybranego systemu.

Obszar oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania inwestycji nie wykracza poza działki, na których została zaprojektowana inwestycja. Obszar oddziaływania określono na podstawie Prawa Budowlanego, Normy SEP – 0004.

Uwagi końcowe

Całość robót wykonać zgodnie z:

Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690) ze zmianami w roku 2020.

Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 11.07.2003 w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121 poz. 1138)

obowiązującymi normami i przepisami.

„Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót” COBRTI INSTAL

Wykonawca winien stosować się do zaleceń wydanych przez dostawców i instrukcji montażowych urządzeń (również kabli).

Wszystkie wykonywane prace oraz proponowane materiały winny odpowiadać Polskim Normom i posiadać stosowną deklarację zgodności lub posiadać znak CE i deklarację zgodności z normami zharmonizowanymi oraz posiadać niezbędne atesty tak aby spełniać obowiązujące przepisy.

Prace zastrzeżone w WPS powinny być wykonywane pod nadzorem służb Tauron Dystrybucja

3.6. OGRODZENIA

Ogrodzenia od strony terenów sąsiednich, wyгородzenie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, będą przedmiotem odrębnego opracowania (projektów indywidualnych) na etapie realizacji Inwestycji.

3.7. URZĄDZENIA TERENOWE

3.7.1. Oznakowanie budynku

Numeracja budynku wg indywidualnego projektu na etapie realizacji obiektu.

3.8. NAWIERZCHNIE UTWARDZONE I DROGI WEWNĘTRZNE

3.8.1. Ukształtowanie w planie

Projektuje się zjazd z drogi publicznej gminnej ul. Katarzyńskiej na działkę inwestora o szerokości 3,00 m z wpięciem do drogi skosami 1,5:1,5 i obustronnymi wzmocnionymi pobocza-
mi z kostki betonowej. Zjazd stanowi odrębne opracowanie. W dalszej części przewidziano drogi
dojazdowe o szerokości 5,00 m, z ulokowanymi po ich stronach miejscami postojowymi oraz jedną
zatoką postojową dla wozu bojowego o szerokości 4,00 m i długości około 9,50 m, wpięta do drogi
przy pomocy łuków o promieniu $r = 5,00$ m. Na terenie przewidziano 64 miejsc postojowych, z cze-
go 63 o parametrach 2,50 x 5,00 m, a jedno dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,60x 5,00 m. Zaprojektowano również dojścia
do budynku oraz utwardzony plac o wymiarach 5,00x 5,70 m, w pobliżu śmietników.

3.8.2. Ukształtowanie wysokościowe

Ukształtowanie wysokościowe jest pochodną istniejącego ukształtowania terenu, z uwzględnieniem warunku odwodnienia i odprowadzenia wody opadowej z nawierzchni i istniejących rzędnych w miejscu połączenia z drogą. Dla dróg wewnętrznych przewidziano spadki poprzeczne o wartościach od 1,00 do 2,00% oraz spadki podłużne 0,35 do 4,00%. Na miejscach postojowych zastosowano spadki poprzeczne o wartościach od 1,00 do 3,00 %, a na dojściach do budynków spadek poprzeczny o wartościach 1.00 do 3,00% oraz spadki podłużne o wartościach od 0,35 do 2,00%.

3.8. 3. Zagospodarowanie wód opadowych

Wody opadowe z powierzchni dróg wewnętrznych, ramp wjazdowych i miejsc postojowych, prze-
kierowywane będą projektowanymi spadkami poprzecznymi i podłużnymi w stronę projektowanych
wpustów deszczowych i odwodnień liniowych. Wody powierzchniowe z projektowanych dojść do budynków przekierowywane są w stronę terenów zielonych oraz projek-
towanej jezdni dróg wewnętrznych.

3.8.4. Konstrukcja nawierzchni

Nawierzchnia drogi dojazdowej, miejsc postojowych, placu utwardzonego i zatoki:

- kostka betonowa gr. 8 cm
- podsypka cementowo- piaskowa 1:4 gr. 3 cm
- podbudowa zasadnicza z kruszywa łamanego 0/31,5 stab. mech. gr. 24 cm
- w-wa mrozoochronna z mieszanki kruszywa stab. cementem C1,5/2≤ 4,0 MPa gr. 30 cm

Nawierzchnia chodników:

- kostka betonowa gr. 8 cm
 - podsypka cementowo- piaskowa 1:4 gr. 3 cm
 - podbudowa zasadnicza z kruszywa łamanego 0/31,5 stab. mech. gr. 15 cm
 - w-wa mrozoochronna z mieszanki kruszywa stab. cementem C1,5/2≤ 4,0 MPa gr. 15 cm
- Pobocza dla zjazdu wykonać z mieszanki kruszywa 0/31,5 o grubości warstwy 15 cm.

3.8.5 Krawężniki i obrzeża

Zewnętrznym obramowaniem nawierzchni miejsc postojowych, drogi dojazdowej i zatoki będzie krawężnik betonowy 15x30 cm, ustawiany na ławie z oporem z betonu C12/15 o wymiarach 15x15+15x30 cm. Krawężnik wtopiony wbudowany będzie ze światłem 2 cm. Ława betonowa powinna mieć co 50 m przerwę dylatacyjną szerokości 1-2 cm, wypełnioną bitumiczną masą zalewową lub przekładką elastyczną (pianka poliuretanowa). Krawężnik ustawiony nad przerwą dylatacyjną w ławie również powinien być w tym miejscu przerywany (spoina krawężnika). Krawężniki należy ustawiać na przygotowanej ławie za pośrednictwem podsypki cementowo-piaskowej 1:4 grubości 3 cm lub bezpośrednio na świeżym betonie. Spoiny krawężników nie powinny przekraczać 5 mm. Nie należy wypełniać spoin zaprawą cementową. Zewnętrznym obramowaniem chodników będą obrzeża betonowe 8x30 cm ustawiane na ławie z betonu C12/15 o przekroju 15x20 cm.

3.8.6 UWAGI

Roboty ziemne w rejonie sieci uzbrojenia terenu prowadzić w miejscach zbliżeń ręcznie i pod nadzorem służb technicznych operatorów sieci. Przed rozpoczęciem robót ziemnych ustalić z operatorami sieci położenie ich sieci podziemnych.

W obrębie projektowanych nawierzchni wykonać regulację wysokościową wszystkich pokryw studzienek kanalizacyjnych i skrzynek armatury podziemnej.

Przed rozpoczęciem robót ziemnych zweryfikować projektowane rzędne nawierzchni w stosunku do poziomu wejść i wjazdów oraz w stosunku do poziomu terenu istniejącego – pod względem możliwości prawidłowego odwodnienia nawierzchni (bez zalewania działek sąsiednich i budynków) oraz pod względem możliwości dopasowania wysokościowego do terenów sąsiednich.

W celu prawidłowej oceny podłoża gruntowego należy zapewnić odbiór robót ziemnych przez geotechnika. Występujące w podłożu grunty nienośne, tj. nasypy antropogeniczne, grunty organiczne oraz grunty spoiste w stanie plastycznym należy wymienić do stropu gruntu nośnego.

Wykonać odcinek próbną stabilizacji cementowej w celu weryfikacji zaprojektowanej nośności warstwy mrozoochronnej. W przypadku uzyskania niższych od założonych parametrów nośności podbudowy, konieczne będzie zwiększenie grubości stabilizacji.

3.9. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA ZESPOŁU ZABUDOWY

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z dnia 11 lipca 2003 r.) przedmiotowy budynek ma zapewnione zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z istniejących hydrantów HP80, jak to pokazano na rysunku Projektu Zagospodarowania Terenu.

Dla oznaczonych hydrantów, wykonano badanie wydajności hydrantów na podstawie którego uzyskano zapewnienie wody na cele ochrony pożarowej

Zgodnie z § 12. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, przedmiotowy obiekt wymaga doprowadzenia do niego drogi pożarowej (zawiera strefę ZLI). Droga pożarowa prowadzona jest wzdłuż dłuższego boku budynku w odległości 5,4-10 m od ściany zewnętrznej chronionego budynku. Zawracanie wozów bojowych możliwe jest na działce Inwestora, poprzez zwrotkę w układzie litery T.

Drogi manewrowe dostosowane są do wytrzymania nacisku wozów bojowych.

3.10. USUWANIE NIECZYSTOŚCI

Miejsce gromadzenia odpadów zaprojektowano jako utwardzony plac do ustawiania kontenerów do gromadzenia odpadów stałych z przeznaczeniem miejsca na segregację, w tym gromadzenia szkła, plastiku, papieru i metali, zlokalizowany przy parkingu. Odpady stałe będą gromadzone w standardowych pojemnikach 120/1100 l.

Zapewnienie selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów po stronie Użytkownika obiektu. W budynku będą „wytwarzane” jedynie standardowe komunalne odpady, niemające negatywnego wpływu na środowisko.

Odbiór odpadów będzie odbywał się od strony ul. Katarzyńskiej poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI-

Powierzchnia obszaru opracowania (część dz.nr 780, 781),	7876,22 m ² ,
<u>Bilans terenu</u> (część dz.nr 780, 781),	7876,22 m ² , (100%),
w tym:	
- powierzchnia zabudowy	1048,92 m ² (13,3 %),
- powierzchnie utwardzone	2731,24 m ² (34,7 %),
w tym:	
- chodniki 384,14m ²	
- drogi wewnętrzne, place miejsca postojowe 2280,63m ²	
- opaski 66,47m ²	
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – zieleń urządzona	4096,06 m ² (52 %),
Liczba budynków na działce inwestycyjnej:	1
Liczba zapewnionych miejsc postojowych na terenie,	64
w tym dla osób niepełnosprawnych	1

Parametry charakterystyczne budynku

- Powierzchnia zabudowy	1048,92 m ²
-------------------------	------------------------

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynek usługowy – „Inkubator przedsiębiorczości”

Ul Katarzyńska, 55-010 Radwanice

- Powierzchnia użytkowa lokali usługowych (biurowych i ogólnodostępnych):	1129,9 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	1752,08 m ²
- Powierzchnia całkowita:	2013,96 m ²
- Wysokość budynku	11,97 m
- Kubatura budynku	113545,79 m ³
- Kat nachylenia dachu	18%
Długość budynku (maksymalna)	61,96 m,
- Szerokość budynku (maksymalna)	19,25 m ³
- Poziom odniesienia	±0,00 = 121,00 m n.p.m.

5. ANALIZA SPEŁNIENIA ZAPISÓW MPZP

Dane podstawowe projektu do PB:

Zgodność z zapisami MPZP (Uchwała nr XXXIX/294/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19.08.2010)

Powierzchnia działek Inwestora (dz.nr 780,781) wynosi 9795,17 m²

Powierzchnia obszaru objętego wnioskiem (część dz.nr 780, 781) w zakresie zainwestowania na terenie Inwestora w obszarze 03U (pow. bilansowana) 7876,22 m²

Wymogi MPZP (wybrane – dotyczące obszaru projektowanej inwestycji)	Sposób spełnienia
§5.1 Teren pod ochroną konserwatorską 14/18/81-29 AZP	Uzyskano decyzję nr 1180/2020 Pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych z dnia 04.06.2020
§6.1 Napowietrzne linie elektroenergetyczne §6.1.2 w strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu(ochronnej) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20kVm w odległości 5m od osi linii napowietrznej ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów i zagospodarowanie terenu położonego w zasięgu strefy wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci,	§6.1.2 Przez teren działki przebiegają trzy linie napowietrzne SN 20KV. LW ramach inwestycji linia w północnej części działki podlega skablowaniu na terenie Inwestora (poza zakresem niniejszego wniosku). Od pozostałych linii zachowano wymaganą w MPZP strefę ochronną. Od skablowanych linii średniego napięcia zachowano wymagane odrębnymi przepisami odległości względem projektowanego obiektu i projektowanej infrastruktury technicznej co potwierdzono stosownym uzgodnieniem z gestorem sieci . W zakresie sąsiedztwa obiektów i infrastruktury technicznej z pozostającą linią napowietrzną oraz projektowaną linią skablowaną uzyskano uzgodnienie z Tauron Dystrybucja z dnia 30.06.2021 TD/OWR/OMD/2021-06-30/0000005
§6.2– sieci gazowe	§6.2– sieci gazowe NIE DOTYCZY

§6.3– magistrala wodociągowa Ø500	§6.3– magistrala NIE DOTYCZY
§7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego §7 .1 W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów związanych z usługami cmentarnymi i kremacją oraz inwestycji związanych ze składowaniem, przetwarzaniem, spalaniem i unieszkodliwianiem odpadów §7 .3 – Działalność produkcyjna lub usługowa realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, lub poza granicami terenów o jednorodnej funkcji	§7 .1 Spełniono – projektuje się obiekt pod nazwą inwestycyjną „Inkubator przedsiębiorczości” . Jest to obiekt usługowy o charakterze biurowo - szkoleniowym z zapleczem konferencyjnym oraz zapleczem gastronomicznym, §7 .3 Spełniono
§8 Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie §8.1 Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 Pradolina Rzeki Odry” ustala się: 1). Zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów) 2). Zakaz składowania i utylizacji surowców wtórnych, odpadów komunalnych i niebezpiecznych oraz substancji promieniotwórczych. §8.2 W granicach obszaru objętego planem należy uwzględnić zakazy i ograniczenia ustanowione w decyzji nr RLS gw I 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 wydanej przez Wydział Rolnictwa, leśnictwa i Skupu Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu ustanawiającej strefy ochronne ujęć i źródeł wody dla miasta Wrocławia.., 3) – W oznaczonej na rysunku planu granicy zasięgu zalewu powodziowego od rzeki Zielonej ustala się: ...	§8.1.1 Spełniono – ścieki odprowadzone będą do projektowanej kanalizacji sanitarnej (projekt budowy sieci objęty odrębnym opracowaniem). Wody opadowe z terenów dróg manewrowych zebrane do kanalizacji deszczowej na terenie inwestora przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego podczyszczane będą w osadniku substancji ropopochodnych §8.1.2 Cytowana w MPZP uchwała jest nieaktualna, zastąpiła ją Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne Obszar objęty inwestycją nie leży w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody . §8.3 – NIE DOTYCZY - projektowana inwestycja leży poza zasięgiem wyznaczonej w MPZP granicy zasięgu zalewu powodziowego od rzeki Zielonej
§9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy	

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej... §9 .1.5) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej ilości miejsc postojowych, lecz nie mniej niż: a)- nie dotyczy b)25 stanowisk na 100 zatrudnionych w usługach i działalności produkcyjnej – do 100 zatrudnionych dopuszcza się 15 stanowisk c) 35 stanowisk dla klientów na 1000m2 powierzchni użytkowej usług ogólnodostępnych (nie dotyczy powierzchni magazynowych w ramach funkcji) §9 .1.6) przyjmuje się dla samochodów osobowych wskaźnik miejsc postojowych (...)wynoszący min.20,0 m2/1 stanowisko §9 .1.7. w zależności od charakteru działalności w projekcie należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy. §9 .3 Zaopatrzenie w wodę odbiorców –z sieci wodociągowej, przyłączami wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci §9 .4 Kanalizacja Sanitarna. 1) Odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji do oczyszczalni ścieków ... 3) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie w noworealizowanej zabudowie indywidualnych systemów do gromadzenia, oczyszczania i utylizacji ścieków bytowych. ... §9 .5 Kanalizacja deszczowa 1). Odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową 2). Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w	§9 .1.5)Spełniono: Dla przestrzeni biurowej w której możliwe jest zatrudnienie max 110 osób przewiduje się 28 miejsc postojowych Dla przestrzeni usługowej o funkcji szkoleniowej z zapleczem gastronomicznym o powierzchni ok. 506 m2 przewiduje się 18 miejsc postojowych. Łącznie wymagane w MPZP jest 46MP. Zaprojektowano 64 miejsca postojowe naziemne w tym jedno dla osób niepełnosprawnych §9 .1.6) spełniono §9 .1.6) charakter działalności nie przewiduje konieczności obsługi przez samochody ciężarowe, niemniej jednak na terenie inwestycji układ dróg wewnętrznych pozawala na zawrócenie samochodu ciężarowego o parametrych nieprzekraczających gabarytów wozów bojowych PSP §9 .3 spełniono – uzyskano Warunki Techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej nr 220/W/2020 §9 .4 Ze względu na brak istniejącej w pobliżu gminnej infrastruktury technicznej umożliwiającej przyłączenie nowoprojektowanego obiektu uzyskano warunki techniczne przyłączenia do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej (projekt sieci objęty odrębnym opracowaniem). Warunki techniczne wykonania przykanalików kanalizacji sanitarnej nr 21/SK/2021 z dnia 12.07.2021 wydane przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp z o.o. w Św. Katarzynie §9 .5 Ze względu na brak gminnej infrastruktury technicznej umożliwiającej przyłączenie nowoprojektowanego obiektu, projekt przewiduje odprowadzenie wód opadowych z dróg manewrowych i połaci dachowych do kanalizacji deszczowej na terenie Inwestora zakończonej zbiornikiem
---	--

granicach poszczególnych działek powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej 3) tereny na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przez ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej §9 .6 Elektro energetyka 1). Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną (podziemną) siecią niskiego i średniego napięcia 2) I 3) NIE DOTYCZY §9 .7 Zaopatrzenie w gaz ... 2) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym; §9 .8 Zaopatrzenie w ciepło 1) zaopatrzenie ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w ciepło – podziemnym systemem ciepłowniczym 3) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło – należy stosować paliwa proekologiczne, niskoemisyjne(...) niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza §9 .9 Telekomunikacja: rozbudowa kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej, podłączenia do lokalnej sieci rozdzielczej	retencyjnym wraz z i wykorzystaniem do podlewania w porze suchej. Woda opadowa z połaci dachowych nie może odprowadzana do studni chłonnych ze względu na bardzo wysoki poziom wód gruntowych uniemożliwiających jakiegokolwiek rozsączenie. po uprzednim oczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych . Projektowana kanalizacja deszczowa zakończona jest zbiornikiem bezodpływowym. Docelowo po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień przewiduje się możliwość odprowadzenia wód opadowych regulatorem przepływu do rowu na działce nr 770 znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji, a znajdującego się pod zarządem Starostwa Powiatowego. (Projekt przyłącza oraz urządzenia wodnego nie jest objęty niniejszym opracowaniem) §9 .6 spełniono – inwestycja posiada wybudowane Złącze Kablowe §9 .7 Projektuje się przyłączenie budynku do sieci gazowej. Uzyskano warunki przyłączenia do sieci gazowej PSG Sp z o.o. nr W500/0000134558/00001/2021/00000 §9 .8 1) otrzymano odmowę Kogeneracji ze względu na to, że KOGENERACJA S.A. nie dysponuje aktualnie możliwościami technicznymi i ekonomicznymi do podłączenia planowanej inwestycji S3) pełniono – projektuje się kotłownię gazową §9 .9 Telekomunikacja – uzyskano warunki przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej ORANGE, nr TTISIKU-22203/21/JB z dnia 21.06.2021
---	---

§9 .10 usuwanie odpadów komunalnych §9 .11 Melioracje	§9 .10 przewidziano miejsce magazynowania odpadów. §9 .11 NIE DOTYCZY
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE 03U	
§12. 1Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi §12. 2Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja towarzysząca funkcji usługowej Działalność produkcyjna Hurtownie i magazyny, bazy logistyczna Mieszkalnictwo zbiorowe (hotele motele itp.) Urządzenia infrastruktury technicznej Drogi wewnętrznymi §12. 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: Należy stosować dachy o symetrycznych połaciach dopuszcza się stosowanie dachów płaskich Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (...) lecz nie więcej niż 12m od poziomu terenu do kalenicy Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonać jako ażurowe(...)..... Ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP9/2(2/2) ... §12. 5 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu Dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę(w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia, dojazdy parkingi) maksymalnie 80% pow. działki Powierzchnie terenów biologicznie czynnych – minimalnie 20% powierzchni terenu	§12. 1 projektuje się obiekt usługowy pod nazwą inwestycyjną „Inkubator przedsiębiorczości” . Jest to obiekt usługowy o charakterze biurowo - szkoleniowym z zapleczem konferencyjnym oraz zapleczem gastronomicznym, kategoria budowlana obiektu XVI i XVII wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną §12. 3 Spełniono Spełniono, projektowana wysokość kalenicy względem terenu to 11,97m Spełniono Spełniono – uzyskano Decyzje na lokalizację zjazdu z drogi publicznej (z działki 742) na działkę 781 z dnia 30 marca 2021. §12. 5.1 – Spełniono §12. 5.2 – Spełniono ,powierzchnia utwardzona wynosi ok. 35 % powierzchni bilansowanego terenu 12. 5.3 Projektowany teren biologicznie czynny stanowi 52% bilansowanego terenu - 4096m2, (wymagana pow. biologicznie czynna to 20% czyli 1575,2 m2)

5. ZAKRES OCHRONY KONSERWATORSKO-ARCHEOLOGICZNEJ

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym teren inwestycji znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ze względu na wskazane w Miejscowym Planie Zagospodarowania Terenu stanowisko archeologiczne nr 14/18/81-29AZP.

Uzyskano decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, nr 1180/2020 Pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych z dnia 04.06.2020

6. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Nie występują wpływy eksploatacji górniczej.

7. INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA

Nie przewiduje się występowania zagrożeń dla środowiska związanych z prowadzoną działalnością. Budynek nie będzie źródłem emisji zanieczyszczeń gazowych, emisji hałasu i wibracji. Budynek nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko tj. pogarszać stanu środowiska, stanowić uciążliwości, a tym bardziej szkodliwej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi oraz terenów sąsiadujących. Ewentualna uciążliwość obiektu i urządzeń nie będzie przekraczać granic wyznaczonych dla terenu zainwestowania.

Projektowany budynek spełnia wymogi w zakresie emisji hałasu. Natężenie hałasu emitowanego do środowiska nie przekracza dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i nie będzie uciążliwe dla sąsiednich działek budowlanych.

Projektowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływała na środowisko przyrodnicze, w tym na powierzchnię ziemi, glebę, drzewostan oraz wody powierzchniowe i podziemne.

8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU NA OTOCZENIE

Na podstawie wykonanej analizy oddziaływania (zgodnie z definicją obszaru oddziaływania obiektu zawartej w art. 3 pkt. 20 *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, tekst jednolity - Dz.U.2020.1333 z dnia 03.08.2020r. z późn. zm.*):

Inwestycja oddziałuje na działki:

754, 782, 779 obręb 0012, Radwanice, Gmina Siechnice.

Powyższa analiza dotyczyła w szczególności *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity – Dz. U. 2019 poz. 1065)*:

- Rozdział 1, Usytuowanie budynku - §13.1. – Naturalne oświetlenie – przesłanianie,

- Rozdział 3, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych -

- Rozdział 4, Miejsca gromadzenia odpadów stałych - §23.1.,

- Dział III – Rozdział 2, Oświetlenie i nasłonecznienie - §60,

oraz inne stosowane przepisy szczegółowe mające zastosowanie przy określaniu obszaru oddziaływania obiektu.

Sposób odprowadzenia wód opadowych zarówno z dachu projektowanego obiektu, jak i z całego terenu zainwestowania, zapobiega ingerencji w tym zakresie (zalewaniu) na działki sąsiednie.

9. INFORMACJA O NIEISTOTNYCH ODSTĘPSTWACH OD PROJEKTU

Nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego Projektu Budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, które nie wymagają decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i są dopuszczalne:

- wszelkie zmiany określone przez Prawo Budowlane jako nieistotne oraz nienaruszające ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania.

10. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

Roboty Budowlane związane z realizacją Inwestycji wymagają sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o których mowa w art. 21a ust. 2 pkt. 1 i 10 Ustawy Prawo Budowlane,

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynek usługowy – „Inkubator przedsiębiorczości”

Ul Katarzyńska, 55-010 Radwanice

wykonanego zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126)*.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński

mgr inż. Witold Knysz

mgr inż. Przemysław Sztork

mgr inż. Paweł Brucko-Stempkowski