

Opis do projektu zagospodarowania

Dla inwestycji zlokalizowanej w Dobrzenu Wielkim przy ulicy Irysowej na działce ewidencyjnej nr. 3261/428 oraz 3262/428 AM 3, jednostka ewidencyjna 160903_2 Dobrzeń Wielki, obręb ewidencyjny 0035 Dobrzeń Wielki polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z częścią gospodarczą, czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z częścią gospodarczą oraz zagospodarowaniem terenu. Podział budynków na dwa lokale mieszkalne w układzie poziomym z oddzielnymi wejściami. Przy budynkach zlokalizowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych, teren utwardzony (dojścia i dojazdy) oraz teren biologicznie czynny. Planowana Inwestycja realizowana będzie jako kontynuacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zrealizowanej na działkach sąsiednich tj. 3260/428, 3257/428, 3256/428, 3258/428, 3259/428 przez Inwestora w poprzednim etapie.

Stan istniejący :

Działka ewidencyjna nr. 3261/428 oraz 3262/428 AM 3 zlokalizowana jest w Dobrzenu Wielkim przy ulicy Irysowej, nie zabudowana, częściowo ogrodzona z dostępem do drogi publicznej tj. ulica Irysowa. Teren w całości jako obszar biologicznie czynny – zieleń niska (trawy), średnia (krzewy). Na terenie działki nr. 3262/428 zlokalizowana jest wewnętrzna infrastruktura wodociągowa podlegająca wykorzystaniu w ramach planowanej inwestycji na podstawie odrębnej dokumentacji projektowej, sieć kanalizacji sanitarnej do której planowane jest wykonanie przyłączy w ramach oddzielnych opracowań projektowych, od strony ulicy Irysowej w granicy działki 3262/428 zabudowany jest zespół szafek energetycznych wyposażonych w zestawy licznikowe, przeznaczony do wykorzystania w ramach podłączenia wewnętrznych linii zasilających przedmiotowe budynki. Klasyfikacja przedmiotowego terenu objętego inwestycją w ewidencji gruntów, jako grunty budowlane Bp.

Projekt zagospodarowania terenu :

Zaprojektowano budynki mieszkalne jednorodzinne zgodnie z wytycznymi Uchwałą Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXV/194/2016 z dnia 2 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 4 oraz Uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr VI/43/2019 z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 4. W ramach planowanej inwestycji projektuje się zlokalizowanie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z częścią gospodarczą w zabudowie wolnostojącej oraz bliźniaczej jako budynki dwu kondygnacyjne z poddaszem nieużytkowym. Tereny utwardzone tj. teren drogi dojazdowej projektuje się z kostki betonowej w kolorze szarym typu np. „Omega” gr. 8 cm lub inną tożsamą, tereny dojść pieszych przed budynkami oraz utwardzone miejsca tarasowe projektuje się z płytek chodnikowych 35x35x4 cm w kolorze naturalnym – betonowym. Całość należy zabezpieczyć obrzeżem betonowym 8x30x100 w kolorze naturalnym – betonowym. Tereny biologicznie czynne projektuje się jako zieleń niską (trawy, kwiaty) oraz średnią (krzewy). Dostęp do drogi publicznej tj. ulica Irysowa realizowany będzie poprzez działkę ewidencyjną nr. 3260/428 do której Inwestor ma służebność przejazdu i przechodu. Aktualnie działka 3260/428 stanowi dostęp do zabudowań jednorodzinnych, które zostały zrealizowane przez Inwestora w pierwszym etapie budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Irysowej. Istniejący zjazd podlegał będzie przebudowie w ramach jego poszerzenia na podstawie odrębnej dokumentacji projektowej. Przedmiotowe budynki wyposażone w instalacje wewnętrzne na warunkach dostawców poszczególnych mediów, przyłącza techniczne zgodnie z odrębnymi dokumentacjami nie wchodzącymi w skład przedmiotowego projektu budowlanego. Zagospodarowanie wody opadowej poprzez planowane przyłącze do kanalizacji deszczowej w ramach oddzielnego opracowania projektowego. Projektuje się ogrodzenie działki na bazie typowych przesł ogrodzenia panelowego z

siatki powlekanej w kolorze grafitowym mocowanej do słupków (rur), całość na cokole betonowym częściowo prefabrykowanym. Na działce ewidencyjnej nr. 3260/428 zlokalizowana jest istniejąca utwardzone, zadaszone miejsce gromadzenia odpadów w typowych kontenerach umożliwiającym prowadzenie segregacji - wiata śmietnikowa. Wiata zrealizowana przez Inwestora w pierwszym etapie budowy osiedla, wiata swoimi gabarytami umożliwi lokalizację pojemników śmietnikowych w ramach istniejących oraz planowanych lokali mieszkalnych.

Zestawienie powierzchni :

Powierzchnia działki budowlanej	:	2038,00 m ²	100 %
Powierzchnia zabudowy	:	552,64 m ²	27,11 %
Powierzchnia utwardzone	:	556,70 m ²	27,33 %
Powierzchnia biologicznie czynna	:	928,66 m ²	45,56 %

Usytuowanie zabudowy i wielkości wskaźników zabudowy :

Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie wolnostojącej oraz bliźniaczej zlokalizowane są na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego : Uchwała Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXV/194/2016 z dnia 2 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 4 oraz Uchwały Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr VI/43/2019 z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobrzeń Wielki – 4. Teren inwestycji oznaczony jest symbolem MN-75 jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej.

- projektowana zabudowa jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaprojektowano zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz bliźniaczej,
- linie zabudowy – wyznaczono linię nieprzekraczalną zabudowy od strony ulicy Irysowej oraz ulicy Osiedle Energetyk w odległości 6m, linię ukazano na mapie do celów projektowych,
- intensywność zabudowy min. 0,1 max 1,2, a w zabudowie bliźniaczej max 1,5 – projektowana intensywność zabudowy 0,52,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu : nie większa niż 40%, w zabudowie bliźniaczej do 50% - projektowana powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki równa jest 27,11 %,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: nie mniejszy niż 40%, w zabudowie bliźniaczej nie mniejszy niż 20% - projektowany udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki równy jest 45,56%,
- wysokość zabudowy – do 12,0 m, wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 6,0 m : projektowana wysokość zabudowy równa jest 10,06 m a części gospodarczej 3,28 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: do trzech, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu: projektowana zabudowa dwukondygnacyjna plus poddasze nie użytkowe w stromym dachu,
- budynki garażowe i gospodarcze realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym – projektowana zabudowa zakłada część gospodarczą złączoną z budynkiem mieszkalnym,
- geometria dachów nowych budynków mieszkalnych: dwuspadowe albo cztero-spadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia w przedziale 35⁰-45⁰; wysunięcie okapów poza obrys ścian budynku – do 50 cm : projektuje się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci równym 35⁰ jako bez okapowe, a w części gospodarczej dach płaski,
- elewacja ścian zewnętrznych: tynkowane – w odcieniach bieli, szarości, beżu i żółci pastelowej : projektuje się ściany tynkowane w kolorze bieli oraz szarości,

- pokrycie stromych dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego : projektuje się pokrycie dachówką w kolorze grafitowym,
- minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 m.p. / 1 budynek mieszkalny : zaprojektowano 2 m.p. / 1 budynek mieszkalny w granicach działki,
- obsługa komunikacyjna od strony terenu KDD-77,

Ochrona dziedzictwa kulturowego :

Przedmiotowy teren nie podlega zasadą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ochrona w terenach górniczych, zalewowych, narażonych na osuwanie się mas ziemnych :

Na obszarze objętym planem nie ma terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym : terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu :

Projektowana inwestycja swoją formą architektoniczną nawiązuje do kierunków zabudowy optymalnych dla zachowania ładu przestrzennego oraz regionalnych tradycji budowlanych. Kolorystyka elementów zewnętrznych nawiązuje do okolicznych zabudowań.

Na działce objętej opracowaniem znajdują się krzewy średnie oraz trawy niskie przeznaczone do częściowego pozostawienia w ramach terenów biologicznie czynnych. Nie przewiduje się wywozu ziemi z wykopów, ziemia z wykopów wykorzystywana będzie do niwelacji terenu działki. Dla projektowanej inwestycji przewidziano miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów. Projektowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

Ochrona interesów osób trzecich :

Uciążliwość projektowanej inwestycji mieści się w granicach działki nr. 3261/428 oraz 3262/428. Inwestycja nie pozbawia osób trzecich dostępu do drogi publicznej, nie ogranicza możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Inwestycja nie pozbawia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury :

Działka posiada dostęp do drogi publicznej tj. ulica Irysowa oznaczonej w MPZP symbolem KDD-77. Wjazd na przedmiotowy teren inwestycji realizowany będzie poprzez działkę ewidencyjną nr. 3260/428 do której Inwestor ma służebność przejazdu i przechodu. Aktualnie działka 3260/428 stanowi dostęp do zabudowań jednorodzinnych, które zostały zrealizowane przez Inwestora w pierwszym etapie budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Irysowej. Istniejący zjazd podlegał będzie przebudowie w ramach jego poszerzenia na podstawie odrębnej dokumentacji projektowej. Dla inwestycji zabezpieczono miejsca postojowe dla samochodów osobowych zlokalizowane na terenie działki Inwestora tj. dz. nr. 3261/428 oraz 3262/428. Wody opadowe odprowadzane będą poprzez projektowany wg. odrębnego opracowania przyłącz do istniejącej w terenie kanalizacji deszczowej. W przedmiotowych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wykonana zostanie instalacja ogrzewcza z wykorzystaniem powietrznych pomp ciepła.

Obszar oddziaływania inwestycji

Zakres wykonywanych prac nie wykracza poza granice działki ewidencyjnej nr. 3261/428 oraz

3262/428 położonej w Dobrzeniu Wielkim przy ulicy Irysowej. Prace będą odbywały się na wyznaczonym i ogrodzonym terenie, przeznaczonym na budowę projektowanego zespołu budynków. Obszar oddziaływania obiektu określono na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane Dz.U. z dnia 22 czerwca 2018 poz. 1202 oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U z dnia 8 grudnia 2017 pozycja 2285. W tym zgodnie z § 12, 13, 18, 19, 23, 34, 36, 60, 213, 217, 271, 272, 323 po analizie uwzględniającej w/w przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiegokolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji i na ich podstawie wyznaczono obszar oddziały inwestycji, który obejmuje dz. nr. 3261/428 oraz 3262/428 – działki Inwestora.

Opracował : mgr inż. arch. Andrzej Szuba
upr. nr. 84/87/Op