

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

Przedmiotem opracowania jest **projekt zagospodarowania terenu** dla inwestycji pn.: *BUDOWA OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY (pergola, ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, konstrukcja wsporcza pod pnącza roślinne, słupy oświetleniowe i do montażu monitoringu) w ramach zadania: "Zagospodarowanie terenu przy ulicy Dobczyckiej - Skwer Róży"*.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Gminą Chrzanów.
- Aktualne normy i przepisy obowiązujące w budownictwie.

3. INWESTOR.

Gmina Chrzanów
Aleja Henryka 20, 32-500 Chrzanów

4. LOKALIZACJA.

Chrzanów, ulica Dobczycka
Dz. nr: 58000, 5801 i 4824/2, obręb: Chrzanów, jedn. ewidencyjna: Chrzanów - miasto

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

Realizację przedmiotowej inwestycji planuje się na dz. nr: 58000, 5801 i 4824/2. Obszar objęty opracowaniem ma kształt nieregularnego wielokąta i posiada niewielki spadek w kierunku południowym. Ograniczają go: od północy – ulica Dobczycka, od wschodu – budynki przylegające bezpośrednio do granic terenu inwestycji, od południa - budynki przylegające bezpośrednio do granic terenu inwestycji, od zachodu – budynek przylegający bezpośrednio do terenu inwestycji oraz niezabudowane działki sąsiednie.

Obecna funkcja terenu jest niejednoznaczna i nieuporządkowana. Przez teren przebiega nieutwardzona ścieżka, która powstała w sposób naturalny, jako skrót łączący ulicę Dobczycką z ulicą Ogrodową. Część terenu w pobliżu tzw. Ambasady Kreatywności obsługuje ten podmiot i posiada charakter rekreacyjny. Obszar przy zabudowaniach zlokalizowanych po stronie zachodniej, pełni funkcję dojazdu do tych zabudowań. Pozostała część terenu, to teren w większości zielony – trawnik, (z nielicznymi utwardzeniami), nieuporządkowany, na fragmencie którego funkcjonuje „dziki” parking.

Przez teren inwestycji przebiegają następujące sieci uzbrojenia terenu: wodociągowa, elektroenergetyczna, teletechniczna.

6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

6.1. Opis zamierzenia inwestycyjnego.

Na przedmiotowym terenie inwestycji przewiduje powstanie przestrzeni publicznej w formie zielonego skweru o charakterze rekreacyjnym, tzw. Skwer Róży. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie następujących obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz nasadzeń:

ELEMENTY OBJĘTE ZGŁOSZENIEM:

1. KONSTRUKCJA WSPORCZA POD PNĄCZA ROŚLINNE - ZIELONA ŚCIANA - po stronie południowej zaprojektowano konstrukcję przestrzenną, stanowiącą podporę dla zimozielonych roślin pnących. Tzw. "zielona ściana" przysłania istniejący, sąsiedni budynek o nieciekawej formie i złym stanie technicznym.
2. PERGOLA RÓŻANA - zaprojektowano pergolę jako konstrukcję pod pnące róże z miejscami siedzącymi wewnątrz.
3. ŁAWKI I KOSZE NA ŚMIECI – wzdłuż projektowanego ciągu pieszego oraz w pobliżu rabaty kwiatowej zaprojektowano ławki i kosze na śmieci.
4. PARKING ROWEROWY – projektuje się zamontowanie 6-ciu stojaków dla rowerów.
5. SŁUPY OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO I DO MONTAŻU MONITORINGU

ELEMENTY NIE OBJĘTE ZGŁOSZENIEM:

1. UTWARDZENIE TERENU - CIĄG PIESZY - w stanie istniejącym, przez teren inwestycji przebiega nieutwardzona ścieżka, która powstała w sposób naturalny, jako skrót łączący ulicę Dobczycką z Ogrodową. Założono zachowanie tego ciągu komunikacyjnego oraz nadano mu uporządkowaną formę. Wzdłuż ciągu zaprojektowano nasadzenia zimozielone, ławki, kosze na śmieci, oraz oświetlenie w postaci lamp parkowych.
2. DROGA DOJAZDOWA - zaprojektowano drogę dojazdową, obsługującą budynki przylegające do terenu inwestycji od strony wschodniej. Ze względu na zapisy MPZP, dotyczące wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przewiduje się wykonanie drogi z wykorzystaniem "kratek ażurowych".
3. RABATA RÓŻANA - na terenie inwestycji zaprojektowano rabatę różaną w kształcie koła . Przewiduje się jej lekkie wyniesienie ponad poziom terenu i otoczenie ich obrzeżami.
4. DRZEWA - na terenie inwestycji zaprojektowano szereg nasadzeń roślinnych w postaci drzew.
5. TRAWNIK - część terenu inwestycji, na której nie zlokalizowano utwardzeń oraz rabat różanych, będzie porośnięta trawą. Zakłada się swobodny dostęp do tej przestrzeni. Obszar pomiędzy pergolą różaną, ciągiem pieszym, "zieloną ścianą" i podestem drewnianym może stanowić dodatkową przestrzeń dla działań realizowanych przez "Ambasadę...", a także może pełnić funkcję kina plenerowego.
6. MIEJSCA PARKINGOWE - przy ulicy Dobczyckiej zaprojektowano miejsca parkingowe - zgodnie z zapisami MPZP.

Projektowane działania inwestycyjne odbywać się będą w obszarze zewnętrznej warstwy gruntu, do głębokości 30-40 cm. Nie przewiduje się wykonywania głębokich wykopów. Przewiduje się możliwość korekty ukształtowania terenu poprzez wykonanie nasypów.

6.2. Urządzenia budowlane związane obiektem budowlanym.

Zgodnie z zapisami Art. 3, pkt 9) Prawa Budowlanego, urządzenie budowlane zostało zdefiniowane jako: „urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki”.

Przedmiotowa inwestycja nie wymaga dodatkowych urządzeń budowlanych.

6.3. Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie generowała ścieków, więc nie zachodzi potrzeba ich odprowadzania lub oczyszczania.

6.4. Układ komunikacyjny.

Teren inwestycji zlokalizowany jest bezpośrednio w pobliżu ulicy Dobczyckiej. Oddziela go od niej ciąg pieszy (chodnik).

6.5. Sposób dostępu do drogi publicznej.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Dobczyckiej poprzez istniejący zjazd.

6.6. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

Przedmiotowa inwestycja nie powoduje konieczności zapewnienia urządzeń uzbrojenia terenu o właściwych parametrach.

6.7. Ukształtowanie terenu i układ zieleni.

Obszar objęty opracowaniem posiada niewielki spadek w kierunku południowym. Obecna funkcja terenu jest niejednoznaczna i nieuporządkowana.

W ramach działań inwestycyjnych przewiduje się stworzenie strefy rekreacyjnej z zielenią uporządkowaną w formie rabaty różanej, trawników oraz nasadzeń drzew i krzewów. Przewiduje się możliwość korekty ukształtowania terenu poprzez wykonanie nasypów.

7. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI.

Powierzchnia terenu objętego inwestycją	1016,95 m²
Projektowane utwardzenie terenu – ciąg pieszy:	93,00 m ²
Projektowany teren zielony (trawniki, rabata kwiatowa):	879,43 m ²
Projektowany teren zielony (kratki ażurowe)	160,61 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna:	959,73 m ²

8. INFORMACJA O RODZAJU OGRANICZEŃ LUB ZAKAZÓW W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU, WYNIKAJĄCYCH Z AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO LUB DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Teren inwestycji jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego – UCHWAŁA NR XLIV/441/2022 RADY MIEJSKIEJ W CHRZANOWIE z dnia 5 kwietnia 2022 r. i oznaczono go symbolami **ZU i 2KP**.

Zapisy tego planu stanowią:

§ 22. 1. Wyznacza się **teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem

ZU, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zielone wnętrze kwartału o charakterze skweru miejskiego ze strefą wypoczynku,
- b) elementy tworzące zielone wnętrze skweru i funkcjonalnie z nim związane, w tym:
 - zieleń o charakterze parkowym,
 - plenerowe ekspozycje o charakterze czasowym lub stałym,
 - urządzenia informacyjne,
 - ciągi piesze,
 - nie wydzielone na rysunku planu dojazdu, dojścia do budynków.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust.2 pkt 1,
- b) altan i zadaszeń

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych, według zasad wskazanych w §16 ust. 3;
- 2) dla tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy max. 15%,
 - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego: min. 75 %.

3. W zakresie zagospodarowania należy również uwzględniać indywidualne warunki i ograniczenia zwarte w ustaleniach w Rozdziale 2.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KP i 2KP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: parkingi (podziemne, naziemne i nadziemne) dla samochodów osobowych oraz rowerów wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnymi do ich funkcjonowania;

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:

- a) obiektów usług związanych z zagospodarowaniem parkingu,
- b) zieleni urządzonej,
- c) urządzeń informacyjnych,
- d) ścieżek pieszych i rowerowych,
- e) infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 80%;
- 4) wskaźnik terenu biologicznie czynnego: min. 10%;
- 5) kształtowanie zabudowy – wg zasad zawartych w ustaleniach §8.

3. W zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów KP należy również uwzględniać indywidualne warunki i ograniczenia zwarte w ustaleniach w Rozdziale 2.

ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE PRZYJĘTE W PROJEKCIE KONCEPCYJNYM, SPEŁNIAJĄ WYMAGANIA ZAWARTE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

9. INFORMACJA CZY TEREN LUB DZIAŁKA, NA KTÓRYM PROJEKTOWANY JEST OBIEKT BUDOWLANY, SĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW LUB CZY ZAMIERZENIE BUDOWLANE LOKALIZOWANE JEST NA OBSZARZE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ.

Obszar objęty inwestycją znajduje się pod ochroną konserwatorską, wymaga pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych. Dokumentacja projektowa podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie architektury i zieleni.

10. INFORMACJA OKREŚLAJĄCA WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

Projektowana inwestycja leży na terenie poza wpływami eksploatacji górniczej.

11. INFORMACJA O CHARAKTERZE, CECACH ISTNIEJACYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z ODRĘBNYMI PRZEPISAMI.

Projektowana inwestycja nie będzie powodować zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych.

12. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ.

Projektowana inwestycja nie wymaga zapewnienia szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi pożarowej, którą stanowi ulica Dobczycka.

13. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Inwestycja nie oddziałuje w żaden sposób na sąsiednie tereny i działki, zlokalizowane poza granicą terenu inwestycji.

Rozpatrywane przedsięwzięcie nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz do inwestycji, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, a jej uciążliwość nie wykracza poza granice terenu objętego wnioskiem.

13. WODY OPADOWE.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane na teren inwestycji.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Marta Augustynowicz - Zięba