

OPIS TECHNICZNY – ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1) Przedmiot inwestycji,

Rewitalizacja budynku przemysłowego znajdującego się przy ul. T. Kościuszki w Łęknicy w celu dostosowania go do pełnienia nowej funkcji Centrum Kulturalno-Turystycznego Województwa Lubuskiego

2) Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren częściowo zabudowany, obejmujący działki 207/1, 207/4, 207/5, 210, 251/10, 283, 284.

Zabudowa podlegająca nadbudowie, przebudowie, remontowi na działce 207/5.

Do likwidacji przeznaczone są wiaty gospodarcze oraz małe obiekty gospodarcze na działkach 207/1 oraz 207/5.

3) Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu,

Projektuje się nadbudowę, przebudowę i remont budynku z dojazdem gospodarczym na działce 207/5, budowę schodów zewnętrznych i pochylni dla osób niepełnosprawnych na działce 251/10, miejsca parkingowe na działce 284, rekreacyjny ogród naukowy z terenowymi urządzeniami edukacyjnymi na terenie zielonym, na działce 207/1.

Dojazd gospodarczy oraz placyk gospodarczy na tyłach obiektu – kostka betonowa niefazowana na podbudowie.

Chodnik dojścia pieszego od strony ul. T.Kościuszki oraz od ścieżki turystycznej (dojście do wejścia głównego, oraz na taras kawiarni) – kostka granitowa 7/9 na podsypce cementowo-piaskowej.

Stanowiska parkingowe na działce 284 – kostka betonowa na podbudowie.

Ścieżki parkowe na terenie ogrodu naukowego – ścieżki z kruszywa mineralnego, dwuwarstwowe, warstwa spodnia – 12cm – frakcja 0/32mm, warstwa wierzchnia – 3cm w stanie zagęszczonym - frakcja 0/16mm. Nawierzchnia wysokowodoprzepuszczalna, mrozoodporna, drobnoziarnista, bez domieszek recyklingowych.

Przewiduje się realizację przyłącza kanalizacji sanitarnej na działkach 207/1 i 207/4, przyłącze kanalizacji deszczowej na działkach 207/4 i 210, przyłącze wodociągowe na działce 251/10 oraz instalacje zewnętrznego uzbrojenia terenu.

Wykorzystuje się istniejące przyłącze instalacji energetycznej ze złączem w skrzynce przyłączowej w ścianie zewnętrznej budynku od strony ul. T.Kościuszki.. Przewiduje się realizację zewnętrznej instalacji oświetlenia terenu na terenie ogrodu naukowego, oraz oświetlenie zewnętrzne mocowane na elewacji obiektu.

Ogrodzenie terenu ogrodu naukowego – długość ok 152 m, na podmurówce betonowej, wysokość 1.6m, systemowe, z bramą wjazdową na granicy działek 207/4 oraz 207/5. Wymiana bramy wjazdowej z ul. T.Kościuszki na działkę 207/4. Furtka dla ruchu pieszego na granicy działki 207/1 oraz 207/4, szerokość 110cm.

Dojazd pożarowy stanowi ul. T.Kościuszki oraz teren działki 251/10 będący szlakiem turystycznym.

Ukształtowanie terenu i zieleni zostało pokazane na rys. ZT1.

Na terenie ogrodu naukowego przewiduje się regulację zieleni wysokiej, poprzez usunięcie starych drzew i krzewów owocowych, pozostała zieleń wysoka zostaje w pełni zachowana. Ponadto przewiduje się nasadzenie krzewów izolujących optycznie i akustycznie wzdłuż ogrodzenia ogrodu naukowego. Poza ogrodem naukowym w obszarze opracowania nie przewiduje się żadnych wycinek drzew i krzewów.

4) Zestawienie powierzchni

powierzchnia zabudowy		470.48 m ²
powierzchnia dróg i parkingów		423.00 m ²
powierzchnia chodników		100.40 m ²
powierzchnia ścieżek parkowych		426.60 m ²
RAZEM		1420,48 m²
powierzchnia zieleni	dz.nr 207/5,207/1	784.80 m ²
	dz.nr 283	318.48 m ²
	dz.nr 284	636.40 m ²
RAZEM		1739,68 m²

powierzchnia biologicznie czynna w zakresie opracowania **55.05%**

5) Teren oraz obiekty nie są wpisane do rejestru zabytków, jednak podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U -usługi kultury

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod obiekty i urządzenia związane z kulturą, edukacją i turystyką;

2) uzupełniające:

a) pod ogród naukowy z urządzeniami pozwalającymi na przekazanie treści edukacyjnych z zakresu przyrody;

b) pod obiekt gastronomii;

c) pod zieleń urządzoną, pod obiekty małej architektury;

d) pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy przebudowę, rozbudowę, remonty i wyburzenia.

4. Gabaryty, forma architektoniczna budynków przebudowywanych, budynków nowych i pozostałych elementów zagospodarowania mogą być kształtowane w sposób nawiązujący do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji, dopuszcza się rozwiązania współczesne przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie większa niż 0,35;

2) powierzchnie zabudowy nie mogą przekraczać 40 % powierzchni terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu.

6. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

**PROJEKT BUDOWLANY – ZAGOSPODAROWANIE TERENU
REWITALIZACJA BUDYNKU PRZEMYSŁOWEGO ul. KOŚCIUSZKI ŁĘKNICA NA POTRZEBY
CENTRUM KULTURALNO-TURYSTYCZNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO**

- 1) nie dopuszcza się zmiany wysokości istniejącego budynku dawnych zakładów ceramicznych;
- 2) wysokość obiektu przebudowywanego do 6,0m.;
- 3) nie dopuszcza się zmiany formy oraz kąta nachylenia dachu istniejącego budynku dawnych zakładów ceramicznych, do pokrycia należy stosować dachówkę ceramiczną w kolorze terrakoty. Nakazuje się zachowanie elewacji frontowej i bocznej od strony ścieżki rowerowej wraz z wyeksponowaniem istniejącego detalu architektonicznego.
- 4) nad budynkiem przebudowywanym dopuszcza się dach płaski o nachyleniu 5 -15 stopni;
- 5) szerokość elewacji istniejącego budynku dawnych zakładów ceramicznych bez zmian;
- 6) szerokość elewacji budynku przebudowywanego do 17,0m.;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - z drogi gminnej (ulica T. Kościuszki) - dojazd;
 - ze ścieżki rowerowej - dojścia;
 - b) program parkingowy i garażowy - dopuszcza się 1 miejsce postojowe na 50m² na parkingu poza terenem opracowania;
 - c) dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową wg. przepisów odrębnych.

- 6) Teren nie podlega wpływom eksploatacji górniczej, zamierzenie budowlane nie znajduje się w granicach terenu górniczego
- 7) Na terenie nie istnieją i nie są przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

Oddziaływanie obiektu na otoczenie nie będzie wykraczać poza działki bezpośrednio związane z obiektem.

- 8) Obiekt całkowicie dostosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych
- 9) Na działce 207/5 zaprojektowano osłonę na pojemniki na odpadki które wywożone i utylizowane będą zgodnie z zasadami panującymi na terenie miasta Łęknica przez zakład świadczący usługi.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art.3 pkt.20 Ustawy Prawo Budowlane obejmuje działki wskazane jako teren inwestycji. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 (Dz.U.Nr 2010 poz.1397)

opracował:
arch. Marcin Grzelczak