

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. DANE OGÓLNE

1.1. Inwestor

GMINA RĘDZINY
ul. Wolności 87
42-242 Rędziny

1.2. Adres inwestycji

Rędziny-Osiedle, ul. Broniewskiego 2
42-242 Rędziny
działka nr 32/50, k.m. 7, obręb Kolonia Rędziny

1.3. Podstawa opracowania

- (a) Umowa zawarta pomiędzy Gminą Rędziny a PRO-POMIAR s.c. Częstochowa.
- (b) Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny.
- (c) Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500.
- (d) Wizja lokalna oraz inwentaryzacja stanu istniejącego.
- (e) Warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.
- (f) Dane techniczne podstawowych urządzeń planowanych do zabudowy w zmodernizowanej kotłowni.
- (g) Podkłady do projektowania uzyskane od wytwórców i dostawców urządzeń (na podstawie informacji producentów, ofert i DTR urządzeń).
- (h) Obowiązujące normy i przepisy.
- (i) Ustawa z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. Nr 156 z 2006 r. poz. 1118 z późn. zm.).
- (j) Rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 z późn. zm.).
- (k) Uzgodnienia projektowe z Inwestorem.

1.4. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja architektoniczno-budowlana przebudowy kotłowni osiedlowej w Rędzinach-Osiedlu w ramach projektu pn.: *„Wymiana kotłów wodnych na kotły o paleniskach ekologicznych oraz wymiana linii przesyłu ciepła do budynków użyteczności publicznej w Gminie Rędziny”*. Niniejsze opracowanie stanowi część koncepcji programowo-technicznej przebudowy istniejącej kotłowni węglowej o mocy

3,3 MW w osiedlu Kolonia Rędziny w rejonie ulicy Broniewskiego 2 na terenie nieruchomości gruntowej nr 32/50.

2. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

2.1. Opis istniejącego stanu zagospodarowania działki

Teren, na którym planowana jest realizacja inwestycji przebudowy kotłowni wraz zapleczem i infrastrukturą obejmuje działkę nr 32/50 i 32/11 o powierzchni odpowiednio: 0,47 ha i 0,0909 ha. Teren ma kształt nieregularnego pięcioboku: od strony wschodniej graniczy z ulicą Działkowców, od strony zachodniej - z ulicą Broniewskiego i od strony południowej - z budynkami mieszkalnymi czterokondygnacyjnymi. Od północy działki graniczą z zabudową niską jednorodziną i terenami rolniczymi. Na omawianym terenie zlokalizowana jest studnia głębinowa i zbiornik podziemny zasilające w wodę pitną i ppożarową osiedle. Od północy, wschodu i południa w odległościach około 100 m i więcej od działek zlokalizowane są tereny zielone - pole uprawne, nieużytki rolne, a także zabudowa jednorodzinna rozproszona.

Teren działki od strony zachodniej i wschodniej posiadać będzie dwa zjazdy: jeden na utwardzoną drogę wewnętrzną ulicę Broniewskiego z wylotem na ulicę Mickiewicza i skomunikowaniem z ul. Nową w kierunku drogi krajowej nr 91 oraz drugi - na utwardzoną drogę wewnętrzną ul. Działkowców, również z wylotem na ul. Nową i DK-91.

W znacznej odległości od działki w kierunku na południowy wschód zlokalizowane są obiekty przemysłowe cementowni CEMEX Rudniki, na południowy zachód z kolei - Zakłady Chemiczne Rudniki. W kierunku północno-zachodnim, pomiędzy miejscowościami Kościelec i Mariana Rędzińska położone są tereny lotniska Aeroklubu Częstochowskiego.

Działki nr 32/50 i 32/11 są zabudowane budynkiem kotłowni, zlokalizowany jest tu także skład opału i żużla oraz przenośnik układu nawęglania należący do wspomnianej wyżej kotłowni. Od strony zachodniej w granicy działka nr 32/50 jest zabudowana budynkiem kotłowni, jest tu również ujęcie wody (studnia głębinowa) i podziemny zbiornik wody. Pozostałe części działek są porośnięta trawą i zielenią nieurządzoną. Przez teren działek przebiega uzbrojenie podziemne w postaci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej, kabli energetycznych i kanałów c.o.

Działki są uzbrojone, posiadają nadającą się do wykorzystania infrastrukturę techniczną.

2.2. Planowane zagospodarowanie działki

Proponuje się przebudowę kotłowni wraz z zapleczem technicznym i infrastrukturą towarzyszącą.

Planowana inwestycja składać się będzie z następujących obiektów:

1) budynku głównego kotłowni,

2) zadaszzonego magazynu opału (miału węglowego) zlokalizowanego w południowej części działki z zabudowanym pionowym podnośnikiem

kubełkowym do transportu węgla oraz miejscem do rozładunku samochodów dostawczych (odporność ogniowa murów osłonowych 120 min, wysokość min. 1 m ponad wysokość składowania opału),

3) układu odpylania i odprowadzenia spalin do istniejącego samonośnego zewnętrznego komina stalowego o średnicy 1000 mm i wysokości 32 m umiejscowionego na zapleczu kotłowni (pomiędzy kotłownią a składem opału),

4) poziomego zabudowanego przenośnika taśmowego układu nawęglania (poprowadzonego na poziomie ok. +6 m n.p.t. na odcinku od przenośnika kubełkowego w składzie opału do poziomego przenośnika nawęglania w kotłowni),

5) zewnętrznego zbiornika na żużel usytuowanego przy budynku kotłowni od strony elewacji północno-zachodniej,

6) zjazdu publicznego, dróg wewnętrznych, parkingów i chodników,

7) terenów z zielenią urządzoną (zieleń osłonowa wysoka wzdłuż składu opału i niska wzdłuż kotłowni i urządzeń odpylania),

8) dwa miejsca postojowe o utwardzonej nawierzchni w południowo-zachodniej części przedmiotowej działki.

Ponadto, na działce w miejscu utwardzonym zostanie zlokalizowany śmietnik na odpady komunalne.

Wjazd na posesję odbywać się będzie z publicznej drogi dojazdowej – ul. Broniewskiego zjazdem publicznym o szerokości 10 m, którego krawężń zostanie wyokrąglona łukiem kołowym o promieniu 12 m, wyłożonym kostką brukową na podbudowie betonowo-tłuczniowej i pełniącym również funkcję ciągu pieszego. Projektowane ukształtowanie nawierzchni drogowej jezdni i miejsc postojowych zapewnia możliwość odwodnienia powierzchniowego. W celu zebrania i odprowadzenia wód opadowych zaprojektowano ścieki, stosując w podanych w części rysunkowej (cz. drogowa) lokalizacjach dwa rzędy kostek brukowych o mniejszej wysokości. Spadki podłużne i poprzeczne spowodują spływ wody deszczowej do ścieków, a z nich woda będzie odprowadzana na przyległy teren (zieleniec). Z powierzchni dachów woda odprowadzana będzie za pomocą kanalizacji deszczowej do dołów chłonnych.

Obiekt kotłowni wraz z niezbędnym zapleczem, układem odpylania z zewnętrznym kominem stalowym i układem odprowadzenia spalin zlokalizowany jest w zachodniej i centralnej części terenu. W ścianie kotłowni w elewacji południowej-zachodniej znajduje się wejście główne do budynku oraz dwie pary wrót do obsługi technicznej kotłów i innych urządzeń kotłowni.

Odległość budynku magazynu opału działki od południowo-wschodniej granicy działki 32/11 wynosi średnio 3 m.

Wejście na teren kotłowni przewiduje się poprzez główny wjazd bramowy przesuwany z napędem elektrycznym oraz furtką zlokalizowanymi w południowo-zachodnim narożu działki. Brama ta umożliwi także wywóz śmieci oraz obsługę komunikacyjną w razie awarii elementów kotłów lub

innego wyposażenia kotłowni. Całość terenu ogrodzona będzie panelami prostokątnymi o wysokości 2,0 m z drutów ocynkowanych pokrytych poliestrem z podmurówką. Teren oświetlony oprawami z kloszami z poliwęglanu na słupach stalowych ocynkowanych.

Od strony północno-wschodniej istnieje drugi wjazd na posesję z utwardzonej drogi wewnętrznej - ul. Działkowców, z wylotem na ul. Nową i do drogi krajowej DK-91.

W pobliżu kotłowni, w odległości nie większej niż 50 m znajduje się hydrant zewnętrzny Ø 80 dla umożliwienia zewnętrznego gaszenia pożaru.

2.3. Komunikacja

Przewiduje się, że obsługa komunikacyjna działki odbywać się będzie, ze zjazdu publicznego wjazdem bramowym (dostawczym - brama przesuwana) szerokości 10 m zlokalizowanym w południowo-zachodniej części działki. Komunikacja drogi dojazdowej odbywać się będzie w kierunku południowym do ul. Mickiewicza.

Parkowanie pojazdów w południowo-zachodnim narożniku działki w pobliżu wejścia do kotłowni - dwa miejsca parkingowe (dostęp drogą wewnętrzną).

Wewnętrzny pas drogowy szerokości 6 m od strony południowo-zachodniej (wjazd na teren działki, dojazd do budynku, dojazd do odpylaczy i do składu opału, również dojazd do pojemnika na żużel), a także pas szerokości 6 m od strony południowo-zachodniej (dojazd do wrot obsługowych oraz wejścia do kotłowni i dojazd do parkingu) będą wykonane z kostki brukowej grubości 10 cm typu „Behaton” na podbudowie betonowo-tłuczniowej.

Na ww. dojazdach zaprojektowano nawierzchnię:

- 10 cm warstwa ścierna, kostka brukowa betonowa
- 3 cm warstwa wiążąca, podsypka cementowo-piaskowa 1:4
- 20 cm podbudowa, kliniec 5/31, 5 mm
- geosiatka Tensar SS20
- 20 cm podbudowa, kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie
- geosiatka Tensar SS 40
- 15 cm warstwa odsączająca, pospółka o współczynniku filtracji $k > 8,5$ m/dobę
- geotkanina.

Konstrukcję jezdni ograniczać będą krawężniki betonowe typu ulicznego 20x30 cm ułożone na ławie betonowej z oporem z betonu C12/15, światło 12 cm i krawężnik zatopiony (na poziomie terenu).

Miejsca postojowe (2) wykonane będą w układzie równoległym o wymiarach 2,5x5,0 m.

Konstrukcję nawierzchni chodników wokół budynków kotłowni i składu opału:

- 8 cm kostka brukowa betonowa
- 3 cm podsypka cementowo - piaskowa 1:3
- 15 cm kruszywo łamane

Chodniki ograniczone zostaną obrzeżem betonowym 8x30 cm.

Nośność podłoża winna spełniać wymogi rozporządzenie ministra transportu i gospodarki morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

2.4. Uzbrojenie terenu

Działki są uzbrojone, posiadają nadającą się do wykorzystania infrastrukturę techniczną.

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną - z lokalnej sieci NN z istniejącego przyłącza
- 2) Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego przyłącza wodociągowego
- 3) Odprowadzenie ścieków - istniejącym przyłączem kanalizacji sanitarnej
- 4) Odprowadzenie wód opadowych - spływ powierzchniowy, rozprowadzenie po terenie własnym z terenów zielonych, z dachów - do sieci kanalizacji deszczowej z dołem chłonnym
- 5) Ogrzewanie - własne z kotłowni.

2.5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki

2.5.1. Powierzchnia zabudowy

(a) kotłownia	221,20 m ²
(b) magazyn opału	189,41 m ²
(c) zabudowa urządzeń na zewnątrz	22,74 m ²

2.5.2. Powierzchnia składowisk wraz z murami oporowymi

(a) węgla	189,41 m ²
(b) żużla	6,42 m ²

2.5.3. Powierzchnia utwardzona (dojścia, dojazdy, place)

(a) nawierzchnie jezdni	134,94 m ²
(b) miejsca postojowe	30,00 m ²
(c) drogi wewnętrzne	175,60 m ²

2.5.4. Powierzchnia biologicznie czynna

(a) Projektowana terenów zielonych	1.158,76 m ²
(b) Pozostałych terenów (ujęcie wody)	1.589,64 m ²

2.5.5. Powierzchnia całkowita

Razem powierzchnia terenu objętego opracowaniem 2.924,00 m²
Powierzchnia terenów zieleni urządzonej wynosi 39,63% pow. działki, czyli jest większa od wymaganego minimum 30% (wg wypisu z planu).

2.5.6. Zgodność z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny

Działki nr 32/50 i 32/11, na których planowana jest realizacja inwestycji, znajdują się na terenie oznaczonym na planie zagospodarowania przestrzennego symbolem MW - zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna i Up - obiekty użyteczności publicznej, usługi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny dopuszcza lokalizację na terenach o symbolu MW obiektów o funkcji usług publicznych i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania warunków ochrony środowiska podanych w §6 ust.8 pkt.1.

Teren działek 32/50 i 32/11, na których planowana jest realizacja inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków. W związku z zaprojektowaną kotłownią nie przewiduje się żadnych zmian sąsiednich budynków i terenów.

Działki 32/50 i 32/11 sąsiadują z terenem istniejących publicznych dróg dojazdowych. W związku z tym zachowano zapisy §34 ust.8 dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDd; zachowano dla realizacji zabudowy obiektów usługowych nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych klasy dojazdowej w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni 6 m.

Spełnione zostały warunki określone §17 ust.3 pkt. 1 planu:

- zachowanie co najmniej 30% powierzchni terenu w użytkowaniu zielenią (zaprojektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi 85,89%),
- wysokość zabudowy nie przekracza trzech kondygnacji (obiekt kotłowni dwukondygnacyjny, obiekt składu opału jednokondygnacyjny),
- wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3.

Zgodnie z zapisami planu uzyskano zapewnienia dostawy wody, energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiego kolektora sanitarnego.

Spełniono zapisy planu dotyczące miejsc parkingowych - §34 ust. 6 pkt. 2d - w obiektach produkcyjnych jedno miejsce na trzech zatrudnionych na jedną zmianę - w przypadku kotłowni palnuje się zatrudnienie 2 pracowników na 3 zmianach przez okres 6 m-cy; w projekcie przyjęto dwa miejsca parkingowe (co jest zgodne z powyższym zapisem) i pokazano je na planie zagospodarowania działki.

W związku z realizacją planowanej inwestycji brak jest zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników obiektu.