

OPIS TECHNICZNY
do projektu zagospodarowania terenu dla budowy wiaty na maszyny rolnicze z wydzielonym
pomieszczeniem warsztatowym wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na potrzeby
Zespołu Szkół Kształcenia Rolniczego na działce nr ewid. 98/25 obr. Kamień Mały
w Kamieniu Małym nr 89 gm. Witnica.

1. Dane ogólne.

1.1. Podstawy opracowania.

Podstawami opracowania są:

- 1) Zlecenie Inwestora.
- 2) Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z dnia 24.02.2017 r. wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Witnica.
- 3) Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- 4) Rozporządzenie MI z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz szczegółowego zakresu rodzajów robót budowlanych stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.
- 5) Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2013 r. Poz.1409 z późniejszymi zmianami).
- 6) Rozporządzenie MI z dnia 07.04.2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny podlegać obiekty i ich usytuowanie.
- 7) Mapa do celów projektowych.

1.2. Inwestor.

Inwestorem jest Zespół Szkół Kształcenia Rolniczego z siedzibą: Kamień Mały nr 89, 66-460 Witnica.

1.3. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest budowa wiaty na maszyny rolnicze z wydzielonym pomieszczeniem warsztatowym wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

2. Opis istniejącego zagospodarowania działki.

Działka o nr ewid.98/25 położona jest w obr. Kamień Mały w Kamieniu Małym nr 89 gm. Witnica.

Działka na terenie objętym opracowaniem jest płaska, posiada rzędne: 28,4 – 29,0 mnpm.

Działka od strony północnej przylega do działki nr ewid. 98/24 i 98/22. Od strony południowej działka graniczy z działkami nr ewid. 101, 103, 104. Od strony wschodniej działka przylega do działek nr ewid. 98/27 i 98/28. Od strony zachodniej działka graniczy z drogą powiatową o nr ewid. 75.

Na działce zlokalizowano sześć budynków o funkcji oświatowej, gospodarczej, biurowej.

Ponadto na działce istnieją nawierzchnie utwardzone – dojazd i dojście do budynków oraz parking. Działka posiada przyłącza wody, kanalizacji, energii elektrycznej.

Na działce istnieje zielen w postaci drzew, krzewów i terenów zielonych – trawników.

3. Projektowane zagospodarowanie działki.

Projektuje się:

- 1) wiatę na maszyny rolnicze z wydzielonym pomieszczeniem warsztatowym,
- 2) dojście i dojazd – nawierzchnia utwardzona z kostki betonowej gr. 10,0 – 491,15 m² :
 - kostka betonowa gr. 10,0 cm
 - podkład – podsypka piaskowo-cementowa gr. 3,0 cm
 - podbudowa zasadnicza z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie 0/31,5 mm gr. 25,0 cm,
- 3) przeniesienie istniejącego miejsca składowania odpadów stałych:
 - rozbiórka istniejącego miejsca składowania o nawierzchni betonowej – 16,43 m²,
 - wykonanie w miejscu wskazanym na rys. PZT nowego miejsca składowania odpadów o nawierzchni betonowej gr.20 cm,
- 4) rozbiórkę istniejącej nawierzchni betonowej – 46,24 m²,
- 5) zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej,
- 6) zewnętrzną instalację wody,
- 7) zewnętrzną linię kablową n.n.

Wjazd na działkę istniejący z drogi powiatowej o nr ewid. 75. Nie przewiduje się przebudowy istniejącego zjazdu, ani budowy nowego.

4. Bilans terenu.

Powierzchnia działki nr ewid. 98/25	- 1.8895 ha
Pow. zabudowy projektowanego budynku	- 222,48 m ²
Pow. utwardzona projektowana z kostki betonowej	- 491,15 m ²
Pow. biologicznie czynna działki wynosi	77,04 %.

5. Ochrona konserwatorska.

Na terenie objętym inwestycją występują obiekty objęte ochroną konserwatorską – Zespół Szkół Rolniczych (budynki murowane z 3 ćw. XIX w.), wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

6. Warunki nasłonecznienia.

Warunki nasłonecznienia wg Rozporządzenia MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie są spełnione.

7. Informacja o charakterze przewidywanych zagrożeń dla środowiska.

Projektowana inwestycja nie będzie powodowała zagrożenia dla środowiska, ani zagrożenia dla zdrowia i higieny użytkowników istniejących na działkach obiektów i ich otoczenia. Dopuszczalny poziom hałasu nie będzie przekraczał 50 db w porze dnia i 40 db w porze nocy. Inwestycja nie będzie zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach. Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na własny teren nieutwardzony.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Zgodnie z zapisami art.3 punkt 20 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2013 r. Poz.1409 z późniejszymi zmianami) przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.

Wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U. z 2006 r. Poz.156 nr 1118 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie MI z dnia 07.04.2004 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie.

8.1. Teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego.

Nr ewid. działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
98/24, 98/22	Działki sąsiadujące do strony granicy północnej	Działki rolne
101, 103, 104	Działki sąsiadujące od strony granicy południowej	Działki budowlane/rolne
75	Działka sąsiadująca od strony granicy zachodniej	Działka drogowa
98/27, 98/28	Działki sąsiadujące od strony granicy wschodniej	Działki rolne

8.2. Otoczenie obiektu budowlanego.

Ograniczenie w zagospodarowaniu dla terenów niezabudowanych oznacza wykluczenie lub częściowe wykluczenie możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych. Z zagospodarowanie, w tym zabudowę terenu, należy wiązać z realizacją obiektów lub urządzeń budowlanych, ponieważ tylko tego rodzaju działalność podlega regulacjom ustawy Prawo budowlane (Art. 1 Ustawy Prawo budowlane). Z zabudowa terenu oznacza możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń budowlanych, bez odniesienia do kształtowania ich formy architektonicznej.

8.3. Analiza projektowanego obiektu kubaturowego.

Analiza obejmuje:

- oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu, takich jak: przepisy pożarowe, sanitarne, itd.,
- oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy):
 - przesłanianie (§13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
 - zacienianie (§60 oraz §40 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Analiza przesłaniania i zacieniania obejmuje dwie grupy uwarunkowań: uwarunkowania wynikające z ogólnych przepisów techniczno-budowlanych, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji oraz uwarunkowania wynikające z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji zawartych w Decyzji o warunkach zabudowy. Dla terenu niezabudowanego – działki nr ewid. 98/27, 98/28 nie następuje wykluczenie lub częściowe wykluczenie w zakresie lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych. Dla terenu zabudowanego – działki nr ewid. 101, 103, 104, 98/24, 98/22 nie następuje wykluczenie lub częściowe wykluczenie w zakresie lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych.

8.4. Uwarunkowania, wynikające z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji zawartych w Decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z dnia 24.02.2017 r. wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Witnica.

Po realizacji planowanej inwestycji, na działkach sąsiadujących z działką nr ewid. 98/25, będzie możliwe uzyskanie wskaźnika intensywności zabudowy oraz funkcji zabudowy określonej w decyzji.

8.5. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych obejmuje przepisy techniczno-budowlane oraz pozostałe przepisy, których unormowania mogą mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania obiektu.

Analiza RMI z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane -Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zmianami) odniesienia szczegółowe do przepisu.

a) Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki

•**Rozdział 1**, Usytuowanie budynku §13.1. Naturalne oświetlenie – przesłanianie (patrz punkt 8.3.).

•**Rozdział 3**, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19 – nie dotyczy.

•**Rozdział 4**, Miejsca gromadzenia odpadów stałych §23.1. Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1 i 3, powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 m od granicy z sąsiednią działką. Zachowanie odległości od granicy działki nie jest wymagane, jeżeli osłony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej. Warunek spełniony.

b) **Rozdział 6**, Studnie § 31 – nie dotyczy.

c) **Rozdział 7**, § 37. – nie dotyczy.

d) Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe.

•**Rozdział 7**, Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, §271. Rodzaj projektowanego budynku, maksymalna gęstość obciążenia ogniowego, strefy pożarowej przy usytuowaniu w sąsiedztwie działek niezabudowanych nie powoduje ograniczenia zabudowy sąsiedniej działki.

W związku z powyższą analizą należy uznać, że projektowany budynek nie będzie oddziaływał na działki sąsiadujące z działką nr ewid. 98/25, a obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany.

9. Obszar Natura 2000.

Teren planowanej inwestycji wchodzi w obszar objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody – obszar Natura 2000 PLC 080001 „Ujście Warty”.

11. Warunki eksploatacji górniczej.

Nie dotyczy.

Projektant: