

3. Projekt zagospodarowania terenu

OPIS

do projektu zagospodarowania działki

1. Przedmiot inwestycji:

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa i przebudowa części budynku Dydaktycznego Centrum Gastronomicznego na działce oznaczonej nr geodezyjnym 365/8, obręb Żychlin, jednostka ewidencyjna Stare Miasto.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki:

Dziaka nr 365/8 zlokalizowana na terenach zabudowy mieszkaniowej. Od strony południowej działka przylega do ulicy Modrzewiowej, a od strony wschodniej do ulicy Jodłowej. Przedmiotowa działka jest zabudowana obiektami: sala gimnastyczna, stołówka, internat i budynek dydaktyczny Dydaktycznego Centrum Gastronomicznego. Działka posiada dostępność poprzez istniejące utwardzone zjazdy na działkę z ulicy Jodłowej i z ulicy Modrzewiowej. Pod względem ukształtowania analizowany teren jest paski.

Działka jest ogrodzona ogrodzeniem ażurowym. Teren w bezpośrednim sąsiedztwie budynków jest uzbrojony oraz wyposażony w układ drogowy z chodnikami. Do działki doprowadzone są przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazowe i elektroenergetyczne. Po działce rozprowadzona jest sieć ciepła z kotłowni gazowej zlokalizowanej w budynku Dydaktycznego Centrum Gastronomicznego, zaopatrująca w ciepło istniejące obiekty na działce.

3. Projektowane zagospodarowanie działek

Przedmiotowy budynek usytuowany jest w zachodniej części działki. Budynek parterowy przykryty dachem płaskim nie podpiwniczony. Od strony budynku zaprojektowano jego rozbudowę. Wysokość najwyższej części dachu nad poziom terenu przy wejściu do budynku 5,00 m. Projektowana inwestycja nie wymaga budowy nowych przyłączy, z wyjątkiem przyłącza kanalizacji sanitarnej, które wymaga przebudowy. Budynek będzie posiadał dwa wejścia, jedno do budynku dydaktycznego po stronie wschodniej i jedno do kotłowni po stronie zachodniej. Obiekt zaliczony do grupy wysokościowej budynków niskich N. Przedmiotowa inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej zabudowy w nawiązaniu do zastanego stanu na działce. Projektowany budynek zapewnia swymi proporcjami i skalą bezkolizyjne wpisanie w otoczenie.

Działka inwestora posiada dostępność poprzez istniejący zjazd na działkę z ulic Modrzewiowej i Jodłowej. Dojazd i dojście do projektowanego budynku, zapewniony jest ciągiem komunikacji wewnętrznej, o nawierzchni utwardzonej. W obrębie inwestycji przewidziano wymianę istniejącej nawierzchni drogowej z żelbetowych płyt drogowych, na nawierzchnię z brukowej kostki betonowej na podbudowie betonowej. Obiekt nie wymaga doprowadzenia oddzielnej drogi pożarowej, istniejący układ komunikacyjny spełnia wymogi drogi pożarowej.

Teren zainwestowania bez ingerencji projektowej, pozostawiono w stanie naturalnym i dotychczasowym sposobie ukształtowania. Rzędne wysokościowe terenu podano na rysunku Projektu Zagospodarowania Terenu. W obrębie inwestycji projektuje się wykonanie trawników dywanowych. Zastosowano zasadę profilowania spadków terenu od budynków.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działek:

- powierzchnia działki objęta decyzją lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 12/2018	-	9858,0 m ²
- powierzchnia zabudowy	-	2515,1 m ² (25,5%)
w tym: pow. zabudowy projektowana	-	245,3 m ²
pow. zabudowy istniejąca	-	2269,8 m ²
- powierzchnia utwardzona	-	1436,8 m ² (14,6%)
- powierzchnia biologicznie czynna	-	5906,1 m ² (59,9%)

5. Dane informujące:

Przedmiotowy obszar nie jest wpisany do rejestru zabytków. Przedmiotowa działka znajduje się częściowo na terenie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Teren nie jest położony na terenach zalewowych oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w granicach obszaru Natura 2000. Nie występują na nim pomniki przyrody ani inne elementy przyrodnicze podlegające ochronie.

Przeznaczenie części inwestowanej działki określono Decyzją nr 12/2018 o lokalizacji inwestycji celu publicznego Wójta Gminy Stare Miasto z dn. 18.09.2018 r.

6. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę.

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego i w strefie oddziaływań związanych z eksploatacją górniczą.

7. Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników :

Informacja o obszarze oddziaływania obiektu:

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
Jednostka ewidencyjna gmina Stare Miasto obręb Żychlin działka nr 365/8	Usytuowanie budynku - Rozdział 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	Brak oddziaływania
	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych - Rozdział 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	Brak oddziaływania
	Miejsca gromadzenia odpadów stałych - Rozdział 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	Brak oddziaływania
	Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych - Rozdział 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w	Brak oddziaływania

	sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	
	Studnie - Rozdział 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	Brak oddziaływania
	Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe - Rozdział 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	Brak oddziaływania
	Ochrona przed hałasem i drganiami - Dział IX rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	Brak oddziaływania
	Przesłanianie - §13.1. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	Brak oddziaływania
	Zacienianie - §60 oraz §40 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami).	Brak oddziaływania
	Ustawa z dn. 27.04.2001r. – Prawo ochrony Środowiska – Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm. z 2001 r	Brak oddziaływania
	Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 09.11.2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 2004 r.).	Brak oddziaływania

Obszar oddziaływania obiektu obejmuje nieruchomość o nr geodezyjnym 368/8 obręb Żychlin, jednostka ewidencyjna gmina Stare Miasto.

Projektowana inwestycja nie będzie wносить ujemnego wpływu na środowisko oraz higienę, zdrowie i życie użytkowników oraz mieszkańców sąsiednich terenów.

Rodzaj projektowanej budowy nie figuruje w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska naturalnego i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko (Ustawa z dn. 27.04.2001r. – Prawo ochrony Środowiska – Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm. z 2001 r. oraz Rozporządzenie Rady

Ministrów z dn. 09.11.2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 2004 r.)

Budynek zaprojektowano w sposób minimalizujący jego wpływ na środowisko obszaru inwestycji i otoczenie, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami Prawa Budowlanego.

Wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Budowa obiektu nie spowoduje wycinki drzew i krzewów podlegających ochronie.

Odpady stałe będą sortowane i gromadzone w pojemnikach i usuwane na składowisko przez służby komunalne. Roboty budowlane prowadzone będą w granicach działki.