

# **OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

## Spis treści

1.	PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO. ....
2.	ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU.....
3.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU LUB TERENU. ....
a.	Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.....
b.	Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.....
c.	Układ komunikacyjny.....
d.	Sposób dostępu do drogi publicznej .....
e.	Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu .....
f.	Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu Zagospodarowania działki lub terenu .....
4.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI. ....
5.	INNE INFORMACJE I DANE.....
a.	Ograniczenia lub zakazy w zabudowie.....
b.	warunki w zakresie zabytków oraz ochrony konserwatorskiej.....
c.	wpływ eksploatacji górniczej .....
d.	charakter, cechy istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego .....
6.	WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.....
7.	INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU.....
8.	INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU. ....

## 1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest zagospodarowanie działki usługowej dla potrzeb budynku usługowego – mała gastronomia wraz z infrastrukturą techniczną oraz małą architekturą. Inwestycja podzielona będzie na dwa etapy: etap I: zagospodarowanie zielenią, elementami małej architektury i infrastrukturą techniczną - zewnętrzną instalacją elektryczną wraz z oświetleniem oraz monitoringiem (wg niniejszego opracowania), etap II: budowa budynku usługowego wraz z instalacjami wod-kan i elektryczną – mała gastronomia (wg odrębnego opracowania).

Prace przy zagospodarowaniu terenu w I etapie mają obejmować wykonanie nasadzeń (rabat roślinnych) oraz pozostałych elementów małej architektury tj. ławek, koszy, donic, tablicy multimedialnej, stołu do tenisa stołowego, stołu do szachów, stacji naprawy rowerów oraz strefy street workout; instalacji elektrycznej zewnętrznej do oświetlenia i monitoringu terenu, nowych nawierzchni: ścieżek spacerowych wykończonych tłuczniem, strefy bezpiecznej z piasku, utwardzeń z kostki brukowej przy budynku usługowym i przy wjeździe.

Zakres robót obejmować będzie także rozbiórkę istniejącego ogrodzenia, utwardzenia z płyt betonowych oraz rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego (wg odrębnego opracowania zgodnie z decyzją nr 589/2019 z dnia 24.06.2019r.).

II etap przewiduje budowę budynku usługowego o powierzchni zabudowy do 27m<sup>2</sup> wraz z instalacjami wod-kan i elektryczną – mała gastronomia – wg odrębnego opracowania.

## 2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU.

Działka nr 1516/2 znajduje się w gminie Ksawerów. Działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Ksawerów, gminie Ksawerów, w rejonie ograniczonym ulicami: Jana Pawła II, Mały Skręt, Zachodnia, Łódzka (Uchwała nr L/394/2022 Rady Gminy Ksawerów z dnia 27 kwietnia 2022r.). Teren objęty pracami projektowymi znajduje się w obszarze 4U – o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa usługowa. Przeznaczeniem uzupełniającym są urządzenia i obiekty towarzyszące oraz zieleni.

Działka jest ogrodzona i posiada istniejący wjazd z ul. Jana Pawła II przez bramę w konstrukcji stalowej. Do działki jest doprowadzone przyłącze wodociągowe. Na działce występują instalacje podziemne: elektryczna, wodociągowa i kanalizacji sanitarnej – pozostałości po wyburzonym budynku mieszkalnym (zgodnie z decyzją nr 589/2019 z dnia 24.06.2019r.). Na działce znajduje się budynek gospodarczy przeznaczony do rozbiórki - wg odrębnego opracowania zgodnie z decyzją nr 589/2019 z dnia 24.06.2019r.

## 3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU LUB TERENU.

### a. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

- Elementy małej architektury: ławki, kosze, donice, tablica multimedialna, stół do tenisa stołowego, stół do szachów, stacja rowerowa oraz strefa street workout.
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze (po stronie PGE) – projektowana zewnętrzna instalacja elektryczna do oświetlenia terenu i monitoringu - zgodnie z Projektem Zagospodarowania Terenu
- budynek usługowy oznaczony na Projekcie Zagospodarowania Terenu jako 2 – wg odrębnego opracowania w II etapie inwestycji
- zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej – z istniejącego przyłącza wodociągowego – wg odrębnego opracowania
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacyjnej - wg odrębnego opracowania

- odprowadzenie wód opadowych – działka posiada spadek, co umożliwia spływ wody bezpośrednio do rowu znajdującego się wzdłuż ulicy Bereniki.
  - projektowane 1 miejsce postojowe oznaczone nr 11.
  - gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych i gminnych przepisach porządkowych.
- b. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków  
Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej – wg odrębnego opracowania.
- c. Układ komunikacyjny  
Układ komunikacyjny na przedmiotowej działce będzie zapewniony poprzez wykonanie ścieżek spacerowych.
- d. Sposób dostępu do drogi publicznej  
Obsługa komunikacyjna – bezpośredni dostęp poprzez istniejący zjazd z ul. Jana Pawła II (dz. nr ewid. 1527)
- e. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.
1. przyłączy wodociągowe DN 32 do studzienki wodomierzowej – istniejące
  2. projektowana zewnętrzna linia kablowa 0,4 kV zasilająca, oświetlenia terenu i monitoringu. Projektuje się budowę wewnętrznej linii zasilającej typu YKY 4x16mm<sup>2</sup>, linię kablową typu YAKXS 4x25 mm<sup>2</sup> do słupów aluminiowych 4m z oprawami oświetleniowymi typu LED, linię kablową YKY 5x2,5 mm<sup>2</sup> dla zasilenia naświetlaczy najazdowych LED, oraz linię kablową typu YKY 3x2,5 mm<sup>2</sup> dla zasilania szafy monitoringu.
- Z szafy monitoringu należy wyprowadzić kable zasilające U/UTP CAT 6 żelowane do kamer 5Mpx umieszczonych na słupach oświetleniowych.
- f. Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu Zagospodarowania działki lub terenu.  
Ukształtowanie terenu w obrębie działki w I etapie projektuje się jako:
- nasadzenia – rabaty roślinne – szczegóły opisane w projekcie technicznym
  - Nawierzchnia utwardzona z kostki betonowej - powierzchnia całkowita 134,30m<sup>2</sup>, parametry techniczne zostały opisane w projekcie architektoniczno-budowlanym, kształt według załączonej dokumentacji rysunkowej.
  - Nawierzchnia bezpieczna (piaskowa) - powierzchnia całkowita 42,00m<sup>2</sup>, parametry techniczne zostały opisane w projekcie architektoniczno-budowlanym, kształt według załączonej dokumentacji rysunkowej.
  - Nawierzchnia komunikacyjna (kruszywo) - powierzchnia całkowita 327,50m<sup>2</sup>, parametry techniczne zostały opisane w projekcie architektoniczno-budowlanym, kształt według załączonej dokumentacji rysunkowej
  - Nawierzchnia biologicznie czynna (rabaty roślinne) - powierzchnia całkowita 601,20m<sup>2</sup>, parametry techniczne zostały opisane w projekcie architektoniczno-budowlanym, kształt według załączonej dokumentacji rysunkowej.

#### 4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI.

	Wg projektu	Wg MPZP
Obszar działki nr ewid. 1516/2 (zgodnie z MPZP-obszar objęty opracowaniem)	1105,00 m <sup>2</sup> (100%)	
Powierzchnia zabudowy budynku usługowego – wg odrębnego opracowania	27,00 m <sup>2</sup> (2,44%)	Max 70%
intensywność zabudowy	0,024	od 0,01 do 2,1

Powierzchnia utwardzona z kostki betonowej	134,30m <sup>2</sup> (12,15%)	
Pow. komunikacyjna z kruszywa	327,50m <sup>2</sup> (29,64%)	
Powierzchnia bezpieczna (piaskowa)	42,00 m <sup>2</sup> (3,80%)	
Powierzchnia biologicznie czynna	601,20m <sup>2</sup> (54,41%)	Min. 20%

## 5. INNE INFORMACJE I DANE.

a. Ograniczenia lub zakazy w zabudowie.

- Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wpływających negatywnie na ekspozycję obiektów ujętych w ewidencji zabytków, w tym infrastruktury technicznej przewyższającej istniejącą zabudowę – w niniejszym opracowaniu nie będą występować żadne zabudowania ani nasadzenia przewyższające istniejącą zabudowę.
- Zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w tym masztów, słupów, dominant przestrzennych - niniejsze opracowanie nie zawiera w/w wymienionych elementów
- Zakaz tworzenia pasów wysokiej zieleni izolacyjnej oraz zakaz wprowadzania nasadzeń zwartej zieleni – niniejsze opracowanie nie zawiera w/w wymienionych elementów.

b. warunki w zakresie zabytków oraz ochrony konserwatorskiej.

Działka znajduje się w granicach strefy ekspozycji – niniejsze opracowanie nie wpływa negatywnie na układ przestrzenny otoczenia i nie zakłóca strefy ekspozycji.

c. wpływ eksploatacji górniczej.

Przedmiotowa działka nie znajduje się na terenach wpływów eksploatacji górniczej.

d. charakter, cechy istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego.

Projektowana inwestycja nie spowoduje zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

## 6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Wykonawca powinien przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej i utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy, wymagany przez odpowiednie przepisy, na terenie i w obrębie prowadzonych robót.

Materiały łatwopalne powinny być składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich

## 7. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU.

Na terenie inwestycji nie znajdują się urządzenia melioracji wodnych.

W przypadku jednak stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie występujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązywania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. „Prawo wodne”.

## 8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 1c) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane stwierdzam, że projekt budowlany jest zgodny z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odległości

od istniejących obiektów naziemnych i podziemnych. Zaprojektowane zagospodarowanie terenu nie powoduje ograniczenia dostępu światła dziennego, ani zacinienia, zanieczyszczeń środowiska i powietrza, emisji hałasu, zapachów oraz nie powoduje ograniczeń w sposobie użytkowania lub zagospodarowania działek sąsiednich.

Przy określaniu obszaru oddziaływania planowanej inwestycji uwzględniono przepisy Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisy odrębne.

**W związku z powyższym obszar oddziaływania projektowanego zagospodarowanie terenu mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany.**

Opracował: