

ANALIZA
ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI
NA DZIAŁKI SĄSIEDNIE

BUDOWLA GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA
DZIAŁCE NR 3/26 OBRĘB 63 W LEGIONOWIE

ANALIZA
ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI
NA DZIAŁKI SĄSIEDNIE

BUDOWA BUDYNKU HANDLOWEGO CASTORAMA
Z MAGAZYNEM, CZĘŚCIĄ BIUROWĄ WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ
W RADOMIU PRZY UL. ENERGETYKÓW / ŻÓŁKIEWSKIEGO

Inwestor oraz jego adres:

GMINA MIEJSKA LEGIONOWO
URZĄD MIASTA LEGIONOWO
ul. Piłsudskiego 41
05-120 Legionowo

Imię i nazwisko oraz adres projektanta:

Atelier ZETTA
mgr inż. arch. Zenon Zabagło
ul. Pratulńska 10/2
03-511 Warszawa

TEREN INWESTYCJI :

Część działki o nr ewid. geodez.– 3/26 obręb 63 położonej w granicach miasta Legionowa stanowiąca teren kolejowy zamknięty.

DZIAŁKI SĄSIEDNIE :

PÓŁNOC ;

Północna część działki o nr ewid. geodez.– 3/26 obręb 63 położonej w granicach miasta Legionowa stanowiąca teren kolejowy zamknięty.

WSCHÓD ;

Działka o nr ewid. geodez. gr. – 3/9

POŁUDNIE ;

Działki o nr ewid. geodez. gr. – 4/1, 4/2, 5/1, 6/2, 3/18

ZACHÓD ;

Zachodnia część działki o nr ewid. geodez.– 3/26 obręb 63 położonej w granicach miasta Legionowa stanowiąca teren kolejowy zamknięty.

ANALIZA
ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI
NA DZIAŁKI SĄSIEDNIE

BUDOWLA GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA
DZIAŁCE NR 3/26 OBRĘB 63 W LEGIONOWIE

DANE LICZBOWE:

Powierzchnia opracowania **10.108,97 m²**

Powierzchnia całkowita **10.882,63 m²**

POZIOM -1:

PODPIWNICZENIE KLATEK SCHODOWYCH 79,72 m²

POZIOM 1:

GARAŻ OTWARTY WIELOSTANOWISKOWY 3.600,97 m²

POZIOM 2:

GARAŻ OTWARTY WIELOSTANOWISKOWY 3.600,97 m²

POZIOM 3:

GARAŻ OTWARTY WIELOSTANOWISKOWY 3.600,97 m²

Powierzchnia netto /w tym użytkowa/ **10.314,17m²**

POZIOM -1:

PODPIWNICZENIE KLATEK SCHODOWYCH 30,95 m²

POZIOM 1:

GARAŻ OTWARTY WIELOSTANOWISKOWY 3.453,72 m²

POZIOM 2:

GARAŻ OTWARTY WIELOSTANOWISKOWY 3.414,75 m²

POZIOM 3:

GARAŻ OTWARTY WIELOSTANOWISKOWY 3.414,75 m²

Powierzchnia zabudowy **3.600,97 m²**

Kubatura **24.916,38 m³**

BILANS TERENU

POWIERZCHNIA TERENU OPRACOWANIA **10 108,97 m²** **100,00 %**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY ŁĄCZNA **3 650,92 m²** **36,12 %**

Projektowana budowla garażu 3600,97 m²

Projektowana wiata na rowery 38.70 m²

Istniejąca trafostacja 11,25 m²

POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH **1947,90 m²** **19,27 %**

Projektowanych 1295,93 m²

Istniejących 651,97 m²

POWIERZCHNIA CIĄGÓW PIESZYCH **639,97 m²** **6,33 %**

Projektowanych 534,50 m²

Istniejących 105,47 m²

POWIERZCHNIA CIĄGÓW JEZDNYCH **750,51 m²** **7,42 %**

Projektowanych 361,67 m²

Istniejących 388,84 m²

SUMA POWIERZCHNI UTWARDZONEJ **6 989,30 m²** **69,14 %**

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA **3 119,67 m²** **30,86 %**

ANALIZA
ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI
NA DZIAŁKI SĄSIEDNIE

BUDOWLA GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA
DZIAŁCE NR 3/26 OBRĘB 63 W LEGIONOWIE

I. BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH

W GARAŻU OTWARTYM 276 mp

PARTER: (w tym 23mp istniejącego parkingu) 90 mp

PIĘTRO 1: 88 mp

PIĘTRO 2: 98 mp

BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH NA TERENIE

(w tym 31mp istniejącego parkingu) 66+57+5=128 mp

łącznie suma (w tym 59 istniejącego parkingu) 404 mp

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW TECHNICZNYCH JAKIM POWINNY ODPOWIEDAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE I IN. PRZEPISÓW – zostały spełnione

Roboty budowlane zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, a przede wszystkim zgodnie z :

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 poz. 690 z 2002r z późniejszymi zmianami),

w szczególności zachowano przepisy wynikające z ;

- Dział II - Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej
 - Rozdział 1
 - Usytuowanie budynku
 - Rozdział 3
 - Miejsca postojowe dla samochodów osobowych
 - Rozdział 4
 - Miejsca gromadzenia odpadów stałych
 - Rozdział 5
 - Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych
- Dział III - Budynki i pomieszczenia
 - Rozdział 2
 - Oświetlenie i nasłonecznienie

Obiekt spełnia warunki techniczne i wymagania wydane przez prawomocne jednostki. Jednocześnie nowy obiekt porządkuje zabudowę oraz uzupełnia braki co do miejsc postojowych. Bryłę budynku dostosowano do charakteru zabudowy oraz w zgodzie z oczekiwaniami Inwestora.

Uwaga: ze względu na bliskość obiektu od strony trakcji kolejowej uzyskano odstępstwo na wymaganą odległość obiektu od skrajnego toru kolejowego i uzgodniono technologię prowadzenia robót fundamentowych w obrębie czynnej linii kolejowej z PKP Linie Kolejowe S.A.

W załączniku graficznym projektu zagospodarowania terenu wskazano odległości

WARUNKI WYNIKAJĄCE Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I DECYZJI O LOKALIZACJI CELU PUBLICZNEGO

Północna część działki podlega pod zapisy decyzji o lokalizacji celu publicznego, południowa pod zapisy planu miejscowego. Inwestycję zakwalifikowano jako obiekt transportu publicznego.

ANALIZA
ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI
NA DZIAŁKI SĄSIEDNIE

BUDOWLA GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA
DZIAŁCE NR 3/26 OBRĘB 63 W LEGIONOWIE

Zgodnie z definicją Prawa Budowlanego Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 zamierzenie budowlane zakwalifikowano jako budowlę, trwale związaną z gruntem, nie wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

Warunki wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki 3/26 obręb 63- zostały spełnione

Zgodnie z uchwałą nr XXIII/291/2008 Rady Miasta Legionowo z dnia 3.09.2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa - planowana inwestycja obejmuje teren zabudowy dworca autobusowego i kolejowego - oznaczony na rysunku planu symbolem – 1 KK.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa dworca kolejowego i autobusowego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu, gastronomii, biur, finansów lokalizowane w bryle budynku dworca.

Dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenu,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) zieleni urządzonej,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- 7) dopuszczenie lokalizacji jedno i wielopoziomowego zespołu parkingowego,
- 8) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 9) nakaz spełnienia wymogów dla osób niepełnosprawnych,
- 10) realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną,
- 11) sporządzenie opracowania architektonicznego (konceptji zabudowy i zagospodarowania terenu) z uwzględnieniem ustaleń planu i przedłożenie go do zaopiniowania przez Prezydenta Miasta.
- 12) Zapisy planu miejscowego odnośnie nieprzekraczalnej granicy zabudowy nie dotyczą zamierzeń budowlanych typu- budowla.

Warunki wynikające z decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publ. dla części 3/26 obręb 63 działki położonej na terenie zamkniętym zostały spełnione:

Zgodnie z decyzją nr 355/III/2015 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z 9 października 2015:

- 1) Warunki wynikające z przepisów odrębnych: ww nieruchomość została zaliczona do terenów zamkniętych.
- 2) Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - inwestycję należy zlokalizować na terenie działki nr ew. 3/26 obręb 63, położonej w granicach działki Legionowo

ANALIZA
ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI
NA DZIAŁKI SĄSIEDNIE

BUDOWLA GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA
DZIAŁCE NR 3/26 OBRĘB 63 W LEGIONOWIE

- należy chronić istniejącą zieleń wysoką i niską celem jej maksymalnego zachowania
 - teren inwestycji po ukończeniu prac budowlanych należy uporządkować
 - maksymalna wysokość projektowanej budowli do około 10 nad poziom, terenu.
 - nie określa się parametrów w zakresie kształtu i geometri dachu
 - pow. zabudowy około 3600 m²
 - pow. biologicznie czynna co najmniej 30%
 - konieczność uzyskania odstępowstwa od przepisów art.53 ust 2 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie w sąsiedztwie linii kolejowej
- 3) Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- planowane przedsięwzięcie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ale zgodnie z organem środowiska nie występuje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
 - inwestor realizujący przedsięwzięcie zobowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac
 - dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie w jaki jest to bezwzględnie konieczne
 - usunięcie drzew po lub krzewów z terenu inwestycji po uzyskaniu pozwolenia wydawanego przez właściwy organ
 - odprowadzenie wód opadowych oczyszczonych w separatorze do sieci miejskiej bądź do gruntu poprzez skrzynki rozsączające po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego
- 4) Warunki obsługi w zakresie komunikacji
- teren inwestycji nie przylega do pasa drogowego, obsługa komunikacyjna będzie się odbywała przez istniejący zjazd od ul. Kościuszki stanowiącej drogę gminną oraz projektowane drogi dojazdowe

WARUNKI WYNIKAJĄCE Z DECYZJI ŚRODOWISKOWEJ – zostały spełnione

Inwestycja nie wywiera negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie. Oddziaływanie na środowisko wynikające z funkcji obiektu zamykać się będzie w granicach własnej działki.

Zgodnie Z Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dn. 08.08.2015 r. znak WOOŚ-II.4210.6.2014.AGZ Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – nie zachodzi wymóg przeprowadzenia takiej procedury.

Na etapie eksploatacji:

- osady z separatora substancji ropopochodnych i osadnika będą usuwane i utylizowane przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia,
- wody deszczowe z budynku odprowadzone będą na własnej działce do gruntu poprzez skrzynki rozsączające

Obiekt wyposażony jest w niezbędne przyłącza infrastruktury technicznej.

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU ZAMYKA SIĘ NA TERENIE WŁASNEJ DZIAŁKI

Projektowany budynek położony na terenie inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie leży w strefie ochronnej innych obiektów.

Roboty budowlane zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, a w szczególności zgodnie z :

ANALIZA
ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI
NA DZIAŁKI SĄSIEDNIE

BUDOWLA GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA
DZIAŁCE NR 3/26 OBRĘB 63 W LEGIONOWIE

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 poz. 690 z 2002r z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z dn. 29.11.2013 r. poz. 1409 z późn. zm.).
- z uchwałą nr XXIII/291/2008 Rady Miasta Legionowo z dnia 3.09.2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa.
- Z decyzją lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 355/III/2015 z 9 października 2015 budowy budowli garażu wielopoziomowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą stanowiącej teren kolejowy zamknięty w Legionowie na działce 3/26 obr. 63

Obiekt spełnia warunki techniczne i wymagania wydane przez prawomocne jednostki, a jego obszar oddziaływania zamyka się na własnej działce 3/26 obręb 63. Jednocześnie nowy obiekt porządkuje zabudowę oraz uzupełnia braki co do miejsc postojowych. Bryłę budynku dostosowano do charakteru zabudowy oraz w zgodzie z oczekiwaniami Inwestora.

Uwaga: ze względu na bliskość obiektu od trakcji kolejowej na działce 3/26 obręb 63 uzyskano odstępstwo na wymaganą odległość obiektu od toru kolejowego- postanowienie Nr 361/III/2015 w sprawie zgody na odstępstwo od przepisów: art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym; § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra infrastruktury (Dz. U. z 2008 r. Nr 153, poz 955.i uzgodniono technologię prowadzenia robót fundamentowych w obrębie czynnej linii kolejowej z PKP Linie Kolejowe S.A.

Warszawa , 19.10.2015 r.