

1. Opis inwestycji

Planowana inwestycja polega na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ewid. 1214/28 oraz 673/3, w miejscowości Czempień, gmina Czempień. Na obszarze inwestycji znajduje się kompleks zabudowań folwarku wchodzącego w skład majątku ziemskiego Borówko Stare. Obecne zabudowania powstały w drugiej połowie XIX i na początku XX w. Borówko dawniej stanowiło osobną wieś i jako wieś istniało do ok. 1832 r., po czym zostało wcielone w tkankę miejską i nazwane Borówkiem Starym. Aktualnie opuszczone zabudowania czekają na nowe zagospodarowanie.

Inwestycja będzie polegała na budowie 2 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do 6 segmentów mieszkalnych w zespole oraz 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z drogami i infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja jest przewidziana na działkach 1214/28 i 673/3 obręb Czempień, gmina Czempień.

Zespół zabudowy będzie tak uformowany, aby zachować oś widokową od mostku pieszego od strony zachodniej do dominanty w istniejącym budynku na terenie inwestycji. Wzdłuż tej osi widokowej zrealizowany będzie wewnętrzny układ drogowy wraz z chodnikami dla obsługi terenu. Wewnętrzny układ komunikacyjny będzie przyłączony do ulicy Borówko Stare i docelowo do ulicy Dezyderego Chłapowskiego. Budynki będą zlokalizowane w odległości co najmniej 5m od planowanej drogi wewnętrznej i co najmniej 8m od drogi powiatowej – Borówko Stare.

Powierzchnia zabudowy nie przekroczy 30% powierzchni terenu inwestycji. Będzie zachowane 25% powierzchni biologicznie czynnej.

Elewacje budynków wielorodzinnych będą miały maksymalną szerokość 31m, natomiast każdy z dwóch zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej nie przekroczy 45m.

Budynki wielorodzinne będą przykryte dachami płaskimi o kącie nachylenia połąci do 10^0 , a ich wysokość będzie wynosiła maksymalnie 12,5m. Budynki jednorodzinne szeregowe również będą miały dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 10^0 , a ich wysokość nie będzie przekraczała 7,5m, przy czym dla pary segmentów środkowych przewiduje się wysokość do 8,5m.

Przewiduje się 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i 1,5 miejsca postojowego na lokal dla zabudowy wielorodzinnej.

Gmina Czempień jest zwodociągowana w 100 %. Planowana inwestycja będzie podłączona do istniejących sieci, znajdującej się w otoczeniu terenu. Do sieci wodociągowej w

ulicy Borówko Stare, do sieci kanalizacyjnej znajdującej się wzdłuż rzeki Olszynki, do sieci gazowej w ulicy Borówko Stare oraz do sieci energetycznej w ulicy Borówko Stare

2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

2.1 BILANS TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem:

- działka nr 1214/28 – pow. 14 798,0 m²
- działka nr 673/3 – pow. 263,0 m²
- SUMA: **15 061 m² (100%)**

powierzchnia zabudowy:

- istniejące budynki – 1 870,0 m² (12,4%)
- projektowane budynki mieszkalne – 2 180,0 m² (14,5%)
- SUMA: **4 050,0 m² (26,9%)**

powierzchnia biologicznie czynna:

- 5 400,0 m² (35,8%)

nawierzchnia utwardzona:

- 5 611 m² (37,3%)

2.2 ZJAZD NA DZIAŁKĘ

Zjazd na działkę jednym istniejącym zjazdem z drogi publicznej ul. Borówko Stare przez drogę wewnętrzną o szerokości 6,0m.

2.3 MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH

Na terenie inwestycji zaplanowano miejsca postojowe w ilości 169.

Przyjęto następujące wskaźniki:

- 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:
1,5 x 96 mieszkań = 144 miejsc postojowych
- 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
2 x 12 mieszkań = 24 miejsca postojowe

łącznie należy zaprojektować minimum 168 miejsc postojowych.

2.4 ZIELEŃ

Planuje się nowe nasadzenia w postaci krzewów i niskich drzew oraz uregulowania niskiej zieleni w ostatnim etapie prac budowlanych.

2.5 OCHRONA ŚRODOWISKA

Projektowane obiekty nie wpływają niekorzystnie na środowisko

- wpływ obiektów na powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Budowa nie wpłynie niekorzystnie na glebę i wody zarówno powierzchniowe jak i podziemne,

- emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

- nie dotyczy,

- rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

w projektowanych budynkach wytwarzane będą odpady stałe odbierane i utylizowane przez odpowiednią firmę zajmującą się wywozem śmieci.

Odpady będą segregowane na działce Inwestora, natomiast baterie i inne tego typu odpady będą składowane w odpowiednich pojemnikach do tego przeznaczonych,

- właściwości akustyczne oraz emisje drgań

- nie dotyczy,

- ochrona powietrza

- inwestycja nie będzie powodować zanieczyszczeń powietrza ponad poziomy dopuszczalne,

- ochrona wód

- inwestycja nie spowoduje skażenia wód, w tym zachwiania poziomu ilości wody zapewniającego ochronę równowagi biologicznej,

- ochrona gleby

- inwestycja nie spowoduje zanieczyszczenia gleby i ziemi,

- ochrona przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

- budynki nie przekroczą wartości normatywnych w odniesieniu do hałasu,

- inwestycja nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej.

2.6 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Odległości planowanych obiektów od granic sąsiednich działek:

- od północnej do granicy z działkami nr 671, 672/1, 672/2 – min. **4,0m**

- od strony zachodniej do granicy z działką nr 1214/26- min. **19,0m**
- od strony południowej do granicy z działką nr 1214/29- min. **4,0m**
- od strony wschodniej do granicy z działką nr 1214/24- **4,00m**

2.7 GABARYTY BUDYNKÓW

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA SZEREGOWA Z1 i Z2:

- 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 segmenty po 6 budynków.
- Maksymalna szerokość elewacji frontowej: 45,0m
- Wysokość budynków: 7,5m z dopuszczeniem 8,5m dla dwóch środkowych budynków w segmencie
- Dachy płaski o kącie nachylenia połaci dachu do 10°

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA Z3 i Z4:

- 2 budynki mieszkalne wielorodzinne.
- Maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20,0m
- Wysokość budynków: 12,5m
- Dachy płaski o kącie nachylenia połaci dachu do 10°

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA Z5 i Z6:

- 2 budynki mieszkalne wielorodzinne.
- Maksymalna szerokość elewacji frontowej: 31,0m
- Wysokość budynków: 12,5m
- Dachy płaski o kącie nachylenia połaci dachu do 10°

3. Wizualizacje

3.1 WIDOK NA OŚ KOMUNIKACYJNĄ

3.2 WIDOK ZABUDOWY WIELORODZINNEJ

3.3 WIDOK ZABUDOWY SZEREGOWEJ