

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAWARTOŚĆ PROJEKTU

ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

1. ZAWARTOŚĆ PROJEKTU		str. Z2
2. OPIS DO PROJEKTU		str. Z3 - Z10
3. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500	str. Z11 Z/01

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestor:

**Gmina Żabia Wola
ul. Główna 3
96-321 Żabia Wola**

Miejsce realizacji:

**Skuły
ul. Mszczonowska 3
96-321 Żabia Wola
działka nr ew. 34
obręb: 0030 Skuły**

Przedmiot opracowania:

**Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Skułach wraz z urządzeniami
budowlanymi**

Podstawa opracowania:

- umowa nr RI.272.1.10.2018.10 zawarta z Inwestorem w dniu 08.05.2018 r.
- Koncepcja Rozbudowy Szkoły Podstawowej w Skułach (autor: MKW Projekt Rafał Łuniewski, grudzień 2017)
- mapa do celów projektowych skala 1:500
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- warunki techniczne
- opinia geotechniczna
- obowiązujące normy i przepisy
- koncepcja zatwierdzona przez Inwestora
- wizja lokalna

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem opracowania jest projekt rozbudowy budynku Szkoły Podstawowej w Skulach wraz z urządzeniami budowlanymi.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na działce nr ew. 34 w Skulach położonej przy skrzyżowaniu drogi powiatowej (ul. Mszczonowskiej) i drogi gminnej (ul. Północnej). Teren inwestycji od strony północno - zachodniej graniczy z cmentarzem parafialnym, od strony północnej i północno-wschodniej z terenami rolniczymi stanowiącymi własność prywatną. Od południowego wschodu i południa działkę szkoły okalają drogi. Od strony południowo-zachodniej teren szkoły poprzez drogę graniczy z terenami zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, w przeważającej części dwukondygnacyjnej. Od strony wschodniej naprzeciw budynku szkoły znajduje się drewniany kościół objęty ochroną konserwatorską. Działka, na której planuje się przedmiotową inwestycję jest terenem zagospodarowanym, zabudowanym, uzbrojonym i ogrodzonym. Obecnie na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest budynek szkoły, budynek mieszkalny, w którym znajdują się mieszkania nauczycieli oraz budynek gospodarczy. Na działce znajduje się boisko szkolne położone na północ od szkoły oraz dwa place zabaw dla dzieci młodszych. W związku z kolizją jednego placu zabaw z projektowanym budynkiem oraz projektowaną drogą pożarową planuje się jego rozbiórkę. Drugi plac zabaw oraz boisko pozostają bez zmian. Istniejące ogrodzenie pozostaje bez zmian. W północno – wschodniej części działki znajduje się kilkadziesiąt drzew, część z nich będących w kolizji z projektowanym parkingiem przeznaczonych do wycinki. Działka w części północno-zachodniej jest właściwie płaska, od strony wschodniej i południowo-wschodniej spadek terenu w kierunku północnym tj. dz. ew. 32/9. Różnica poziomów wynosi około 3,0 m. Istniejący wjazd na działkę z ul. Mszczonowskiej zlokalizowany na wprost budynku mieszkalnego dla nauczycieli pozostaje bez zmian. Istniejący budynek usytuowany równolegle do ul. Mszczonowskiej, jest to budynek dwukondygnacyjny, w rzucie kształt zbliżony do prostokąta z wysuniętym ryzalitem części środkowej. Wejście do budynku zlokalizowane od strony południowo-wschodniej, dojście utwardzone od ul. Północnej. Dojazd do budynku istniejącym zjazdem z drogi powiatowej, przy którym zlokalizowane są miejsca postojowe. Parking dla samochodów o nawierzchni stabilizowanej. Planowana rozbudowa budynku szkoły od strony północno-wschodniej. Planuje się w niewielkim zakresie rozbudowę części dydaktycznej oraz budowę sali sportowej wraz z zapleczem. Cała bryła budynku została podzielona na dwie części parterowym łącznikiem. Część nowo projektowana z bezpośrednim połączeniem z terenami sportowymi i zielonymi szkoły. Działka na której planowana jest inwestycja objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

W ramach zagospodarowania terenu projektuje się:

- rozbudowę szkoły – części dydaktycznej oraz budowę sali sportowej wraz z zapleczem,
- ciągi komunikacyjne piesze i jezdne oraz parkingi,
- osłona śmietnikowa,
- przeniesienie istniejącego placu zabaw,
- zieleń,
- instalacje zewnętrzne (przyłącze wodociągowe ulegające przebudowie, instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej, projektowany zbiornik bezodpływowy, instalacja zewnętrzna gazu, odwodnienia liniowe, kanalizacja teletechniczna, instalacja elektryczna);
- usunięcie kolizji planowanej rozbudowy z istniejącymi instalacjami;

Budynek

Lokalizację projektowanej rozbudowy zaproponowano od strony północno-wschodniej. Projektuje się budynek składający się z dwóch części łącznika oraz sali sportowej. Sala sportowa zlokalizowana prostopadle do budynku istniejącego.

Utwardzenia terenu

Ciągi piesze

Projektuje się utwardzenie terenu przy budynku. Ciągi piesze połączone z wejściami do budynku oraz z projektowanymi parkingami. Wokół budynku projektuje się opaskę z kostki betonowej. Opaska szerokości 50 cm. Projektuje się utwardzenie ciągów pieszych z kostki betonowej grubości 6 cm.

Ciągi jezdne

Na przedmiotowej działce projektuje się ciągi jezdne. Ciągi jezdne stanowią dojazd do projektowanych miejsc postojowych. Projektuje się utwardzenie ciągów jezdnych z kostki betonowej grubości 8 cm.

Miejsca postojowe

Na przedmiotowej działce projektuje się 41 miejsc postojowych, w tym jedno miejsce przeznaczone dla osób niepełnosprawnych oraz jedno miejsce dla dostaw. Projektuje się utwardzenie miejsc postojowych z kostki betonowej gr. 8 cm.

Zjazd

Do obsługi komunikacyjnej przedmiotowego obiektu wykorzystywany jest istniejący zjazd z ul. Mszczonowskiej, który pozostaje bez zmian.

Place utwardzone na pojemniki na odpadki

Projektuje się utwardzony plac na pojemniki na odpadki. Plac zlokalizowany w północno-wschodniej części działki, przy projektowanym parkingu.

Projektowana zielen

Na terenie inwestycji znajdują się drzewa oraz krzewy. Drzewa oraz krzewy będące w kolizji z planowaną inwestycją przeznaczone do wycinki. Projektuje się wycinkę 35 drzew. Projektuje się nasadzenia zastępcze - 35 sztuk – lipa drobnolistna. Pozostała zieleń to zieleń niska w postaci trawników.

Projektowana infrastruktura techniczna

- **woda** – w związku z rozbudową budynku szkoły nie ulega przebudowie przyłącze wodociągowe;
- **odprowadzenie ścieków** – projektowana rozbudowa budynku powoduje konieczność przebudowy przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz ze zmianą lokalizacji zbiornika na nieczystości płynne,
- **odprowadzenie wód opadowych** – ścieki deszczowe będą odprowadzane powierzchniowo na tereny zielone działki.
- **energia cieplna** - w budynku istnieje kotłownia z kotłem na olej opałowy, w związku z rozbudową budynku projektuje się ogrzewanie gazowe;
- **energia elektryczna** - istniejące napowietrzne przyłącze elektryczne będzie powodować kolizję zaprojektowaną rozbudową budynku, projektuje się zastąpienie przyłącza napowietrznego przyłączem kablowym;
- **oświetlenie** - projektuje się oświetlenie zewnętrzne terenu;
- **gospodarka odpadami** - pojemniki, segregacja odpadów na terenie działki, okresowy wywóz na składowisko odpadów, utwardzony plac zlokalizowany na terenie

przedmiotowej działki;

- **hydranty** - zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru realizowane z sieci wodociągowej gminnej poprzez hydranty o wydajności nie mniejszej niż 10l/s.

4. Zestawienie powierzchni

Powierzchnia działki nr ew. 34	– 13 900 m ²	100%
Powierzchnia zabudowy	– 1317,10 m ²	9,48%
w tym:		
<i>istniejący budynek szkoły</i>	– 454,20 m ²	
<i>istniejący budynek mieszkalny</i>	– 159,90 m ²	
<i>istniejący budynek gospodarczy</i>	– 74,00 m ²	
<i>projektowany budynek</i>	– 629,00 m ²	
Powierzchnie utwardzone	– 2642,65m ²	19,02%
w tym:		
<i>istniejące ciągi piesze</i>	– 342,90 m ²	
<i>istniejące boisko</i>	– 982,80 m ²	
<i>projektowane ciągi piesze</i>	– 354,20 m ²	
<i>projektowane ciągi jezdne i parkingi</i>	– 825,50 m ²	
<i>projektowany plac zabaw</i>	– 172,25 m ²	
Powierzchnia biologicznie czynna	– 9 940,25 m ²	71,50%

Projekt spełnia ustalenia określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działka nr ew. 34, obręb Skuły leży w obszarze określonym w wyrysie do planu miejscowego na terenie oznaczonym symbolem 1UO

W zakresie zasad kształtowania zabudowy

- kierunek głównej kalenicy dachu budynku prostopadły do granic bocznych działki budowlanej – warunek spełniony
- kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych – elewacja w kolorach beżowo brązowych - warunek spełniony
- kolorystyka dachów budynków w odcieniu brązu/ czerwieni/ zieleni/ czerni – papa w kolorze czarnym - warunek spełniony
- jednorodna forma zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej – budynek szkoły istniejący i projektowany wykończony w ten sam sposób - warunek spełniony

W zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikającego z potrzeb ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego

- stwierdza się, że przedsięwzięcie nie oddziałuje znacząco na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – warunek spełniony
- zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska – warunek

spełniony

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych

- prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego – ukształtowanie terenu wokół projektowanego budynku nie pogarsza i nie zakłóca spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich – warunek spełniony
- ochrona wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód – projektowany obiekt nie oddziałuje negatywnie na środowisko, nie emituje zanieczyszczeń mogących negatywnie wpływać na stan tych wód – warunek spełniony

Ochrona i wzbogacenie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych

- zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż rzeki Karczunek oraz rowów melioracyjnych we wschodniej części planu – nie dotyczy

W zakresie ochrony przed hałasem

- zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem stwierdza się, że przedsięwzięcie nie przekroczy norm dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – warunek spełniony

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – istniejące napowietrzne przyłącze energetyczne będące w kolizji z projektowanym obiektem projektuje się skablować – warunek spełniony
- zakaz budowy budynków mieszkalnych, handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 150 m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC – projektowany obiekt zlokalizowany w odległości powyżej 50 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, w przedmiotowym obiekcie projektuje się kuchnię cateringową, budynek podłączony do sieci wodociągowej
- dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w odległości od 50m d 150 m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC pod warunkiem połączenia ich do sieci wodociągowej – projektowany obiekt zlokalizowany w odległości powyżej 50 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, w przedmiotowym obiekcie projektuje się kuchnię cateringową, budynek podłączony do sieci wodociągowej – warunek spełniony

- zakazuje się lokalizację studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150 m od linii rozgraniczającej teren cmentarzy oznaczonych symbolem ZC – nie dotyczy, projektowany obiekt podłączony do sieci wodociągowej

W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów z osuwaniem się mas ziemnych

- na terenie przedmiotowej inwestycji nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- przedmiotowa inwestycja nie zmienia istniejących systemów komunikacji

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącza wodociągowego - warunek spełniony
- odprowadzenie ścieków bytowych i wód opadowych – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej) - warunek spełniony
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane złącze kablowo pomiarowe z istniejącej sieci elektroenergetycznej – warunek spełniony
- obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć - warunek spełniony
- zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o budowę sieci, do czasu budowy sieci gazowej zaopatrzenie z instalacji zbiornikowych - warunek spełniony
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła – kotłownia na kocioł gazowy - warunek spełniony
- zasady usuwania odpadów - pojemniki, segregacja odpadów na terenie działki, okresowy wywóz na składowisko odpadów, utwardzony plac zlokalizowany na terenie przedmiotowej działki. - warunek spełniony

Przepisy szczegółowe:

- przeznaczenie terenu – warunek spełniony
 - podstawowe - usługi oświaty;
 - uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe, komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, obiekty małej architektury;
 - dopuszczalne – lokale mieszkalne, stanowiące do 10% powierzchni całkowitej budynku oświaty;
- zasady zagospodarowania
 - ogólne zasady zagospodarowania - budynek przechowujący artykuły żywności i żywienia zbiorowego zlokalizowany w odległości od 50 m do 150 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, podłączony do sieci wodociągowej – warunek spełniony, nie przewiduje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej – warunek spełniony,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 8 m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi o symbolu 2KD/Zp – warunek spełniony

- 8 m od granicy planu – nie dotyczy
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L, 1 KD/D – nie dotyczy
- 5 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 6WS – warunek spełniony
- 10 m od linii rozgraniczającej teren 1ZC dla budynków i części budynków niezawierających lokali mieszkalnych oraz przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego – warunek spełniony
- 50 m od linii rozgraniczającej teren 1 ZC dla pozostałych budynków i części budynków – warunek spełniony
- parametry zabudowy działki
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – $55\% > 9,48\%$ - warunek spełniony
 - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej $30\% < 71,50\%$
 - maksymalna intensywność zabudowy – $2,0 > 0,11$ – warunek spełniony
- maksymalna wysokość zabudowy
 - 15 m, w tym maksymalna wysokość:
 - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m – nie dotyczy
 - pozostałych budynków – $15\text{ m} > 10,14\text{ m}$ – warunek spełniony
 - obiektów małej architektury – 3 m – warunek spełniony
- geometria dachów
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do $45^\circ > 5^\circ - 10^\circ$ - warunek spełniony
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
 - minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2 – nie dotyczy
 - minimalny front działki – 25 m – nie dotyczy
 - kat położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego – $90^\circ \pm 20^\circ$ - nie dotyczy
- obsługa komunikacyjna, parkingi
 - obsługa komunikacyjna terenu – z drogi o symbolu 1KD/D oraz drogi powiatowej nr 1521W przylegającej do granic planu – bez zmian
 - parkingi
 - obowiązek zapewnienia min. 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz 1- go miejsca dla samochodu dostawczego – dla inwestycji projektuje się 26 miejsc postojowych zlokalizowane na przedmiotowej działce, w tym jedno miejsce przeznaczone dla osób niepełnosprawnych oraz jedno miejsce przeznaczone dla samochodu dostawczego,
 - ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

5. Działka będąca przedmiotem niniejszego opracowania nie jest wpisana do rejestru zabytków

6. Działki nie znajdują się w granicach terenu górniczego

7. Planowana inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia. Działka nie leży na obszarze Natura 2000

8. Obszar oddziaływania obiektu

Określenie obszaru oddziaływania obiektu

Analiza:

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późniejszymi zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu w odniesieniu do przepisów:

- §13 - *projektowany obiekt nie powoduje przesłaniania na sąsiednich działkach*
- §19 – *zachowane minimalne odległości miejsc postojowych od działek sąsiednich*
- §23 – *zachowana minimalna odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych od granic sąsiedniej działki.*
- §36 – *zbiornik usytuowany w odległości 13,30 m od granicy działki*
- §271 – *projektowany obiekt zaprojektowany w odległości nie mniejszej niż 8 m od sąsiedniego budynku zlokalizowanego na sąsiedniej działce*

Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

- §2 – *przedmiotowa inwestycja przeznaczona jest na cele usług publicznych – poziomy hałas nie przekroczy dopuszczalnych norm*

Po przeprowadzonej analizie obszar oddziaływania projektowanego obiektu mieści się w obszarze działki nr ew. 34.

Projektant:

Sprawdzający:

.....
mgr inż. arch. Jarosław Kowalczyk
upr. bud.07/LOOKK/2012

.....
mgr inż. arch. Adam Gołębiowski
upr. bud.38/LOOKK/2017