

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

### **do projektu zagospodarowania działki budowlanej**

#### **1. Przedmiot zamierzenia budowlanego:**

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku żłobka wraz z infrastrukturą techniczną. Budynek posiada jedną kondygnację użytkową nadziemną. Budynek zaprojektowano w technologii tradycyjnej energooszczędnej, posadowienie bezpośrednie na płycie fundamentowej. Projektowana wysokość „zera” kondygnacji parteru wynosi 14 cm ponad poziom terenu. Budynek żłobka przewidziany jest na przejęcie 40 dzieci. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe murowane bloczków z betonu komórkowego grubości 36,5 cm, ocieplone warstwą styropianu grub. 20 cm. Strop w budynku zaprojektowano jako prefabrykowany gęstożebrowy na belkach sprężonych. Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowej o kącie nachylenia połaci 25° przekryty dachówką cementową. Wykończenie ścian zewnętrznych budynku tradycyjne metodą lekką-mokrą oraz okładziną elewacyjną drewnopodobną.

Zabudowa towarzysząca w skład, której wchodzi:

- Miejsca postojowe na terenie inwestycji – 7szt. w tym 1szt dla niepełnosprawnych.
- Utwardzenia kostką betonową dojeżdż i dojazdów zgodnie z projektem zagospodarowania.
- Powierzchnie biologicznie czynne oraz zieleń niska
- Altana śmietnikowa
- Plac zabaw

#### **1.1. Dostęp do budynków dla osób niepełnosprawnych:**

Teren inwestycji oraz budynki zaprojektowano jako dostępne dla osób niepełnosprawnych. Zapewniono bezprogowe wejście do budynku poprzez na wyprofilowanie utwardzenia terenu z kostki betonowej przed budynkami. Dla samochodów osób niepełnosprawnych zapewniono miejsce postojowe.

#### **2. Istniejący stan zagospodarowania:**

Budynek zaprojektowano na działce nr ewid. 1528/1 ul Warszawska obręb 0010 Wiązownica, gmina Wiązownica.

Działka jest zabudowana budynkiem gospodarczym. Lekki spadek w kierunku zachodnim. Na działce znajduje się zieleń niska, nieurządzona.

Działka nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, w związku czym wydano decyzję o warunkach zabudowy. Decyzja niniejsza określa parametry zabudowy dla przedmiotowego budynku.

Na projekcie zagospodarowania działki oznaczono istniejące kolidujące z projektowanym obiektem, przeznaczone do rozbiórki.

### **3. Projektowane zagospodarowanie działki:**

#### **Projektowane obiekty i urządzenia budowlane:**

- Budynek żłobka
- 7 miejsca postojowe dla samochodów osobowych
- Altana śmietnikowa

#### **Usytuowanie projektowanego budynku:**

- 6 m od granicy północno - zachodniej
- 11,85 – 21,15 m od granicy północno - wschodniej
- 9,35 m od granicy południowo - wschodniej
- 13,-50 – 16,50 m od granicy południowo – zachodniej

#### **Plac zabaw:**

Plac zabaw zlokalizowano we wschodniej części działki. Plac zabaw powinien być zlokalizowany 10 m od okien pomieszczeń przeznaczony na pobyt ludzi. W sali wielofunkcyjnej prowadzone będą zajęcia m. in. z rytmiki i rozwoju sensoryki, nie przewiduje się przebywania tych samych osób w ciągu doby więcej niż 2 godziny.

Poziom posadowienia posadzki w budynku:

Poziom posadzki: **+/- 0,00 = 182,60 m. n.p.m**

#### **Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:**

- Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami wydawanymi przez właściwego zarządcę sieci projektowane w odrębnym opracowaniu
- Woda opadowa z terenów utwardzonych oraz z dachu projektowanego budynku zostanie odprowadzona na tereny zielone przedmiotowego terenu
- Odpady stałe gromadzone selektywnie w hermetycznych pojemnikach na śmieci altanie śmietnikowej, opróżniane okresowo przez uprawniony podmiot.

#### **Układ komunikacyjny i sposób dostępu do drogi publicznej:**

Działka o numerze ewid. 1528/1, na której zlokalizowany będzie projektowany budynek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Szkolnej oraz drogi wojewódzkiej ul. Warszawska. Zjazd na teren inwestycji projektowanym zjazdem publicznym z ul. Szkolnej.

Dojścia oraz dojazd zostaną utwardzone kostką betonową, umożliwiając swobodne poruszanie się pojazdów i ludzi, w tym osób niepełnosprawnych.

#### Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:

- instalacja elektryczna – podłączona zostanie nowym przyłączem elektrycznym na warunkach właściwego zarządcy sieci energetycznej – projektowane w odrębnym opracowaniu, zewnętrzna instalacja elektryczna wykonana wg. odrębnego opracowania
- wodociągowa – z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci wodociągowej – projektowane w odrębnym opracowaniu
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami wydawanymi przez właściwego zarządcę sieci projektowane w odrębnym opracowaniu
- zaopatrzenie budynku w energię ciepłą – ogrzewanie gruntową pompą ciepła, alternatywnie kotłem na paliwo gazowe.
- Wentylacja mechaniczna

#### Ukształtowanie terenu i układ zieleni:

Na terenie inwestycji zaprojektowano zielenią niską. Przed budynkiem projektuje się skarpe 1:1 o wysokości 1,4m za budynkiem skarpe o wysokości 1,2m. Wokół budynku teren zostanie wyrównany do poziomu przed budynkiem. Ziemia z wykopów zostanie wykorzystana do zagospodarowania terenów zielonych przedmiotowej działki bez naruszenia warunków gruntowo-wodnych. Pozostałą część ziemi z wykopów inwestor zobowiązany jest do zgodnego z ustawą o odpadach (Dz. U. 2013 poz. 21 z późn. zm.) postępowania z odpadami ziemnymi, w tym wywozu na uprawnione wysypisko oraz uzyskania odpowiednich uzgodnień i pozwoleń z tym związanych.

Bilans mas ziemnych wg projektu technicznego.

#### **4. Zestawienie powierzchni objętych opracowaniem:**

<b>Pow. działki (ABCDEF-A):</b>	<b>2296 m<sup>2</sup></b>
<b>Pow. zabudowy projektowanego budynku:</b>	<b>534,11 m<sup>2</sup></b>
<b>Pow. istniejących budynków:</b>	<b>75,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Pow. dróg i chodników:</b>	<b>578,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Pow. zieleni</b>	<b>1107,77 m<sup>2</sup></b>

Wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki (ABCDEF-A): **26,57%**

Wskaźnik powierzchni zabudowy działki wyliczono jako stosunek wielkości powierzchni zabudowy budynku na działce do pow. działki budowlanej (ABCDEF-A)

Powierzchnia biologicznie czynna: **48,25%**

Powierzchnia biologicznie czynna wyliczona została jako stosunek wielkości powierzchni zieleni w obrębie działki budowlanej do powierzchni całkowitej wydzielonej działki budowlanej (ABCDEF-A).

### **Bilans mas ziemnych:**

- Teren inwestycji położony jest na gruntach oznaczonych w ewidencji symbolem B-PsIV pochodzenia mineralnego. Art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) nie ogranicza przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze w przypadku ich położenia w granicach administracyjnych miasta, zatem w nin. sprawie teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponieważ inwestycja nie jest położona na użytkach rolnych wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, inwestor nie ma obowiązku ubiegać się o zezwolenie na wyłączenie użytków rolnych z produkcji.
- Planowana inwestycja zgodna jest z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U.2022.2556 ze zm.), z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U.2022.1029 ze zm.); planowana inwestycja nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zm.) Planowana inwestycja zgodna jest z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- Planowana inwestycja znajduje się poza ochroną zabytków i opieką nad zabytkami.
- Planowana inwestycja przestrzega zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r, (j.t. Dz.U.z 2021., poz 2625 z późn. zm.)
- Inwestycja nie powoduje ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, w korzystaniu z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie ogranicza dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie sprawia uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
- Przedmiotowa inwestycja nie narusza w żaden sposób interesów osób trzecich.
- Planowana inwestycja nie zanieczyszcza powietrza, wody i gleby. Nie zmieniający jest naturalny spływ wód opadowych.
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2022.840) teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022.916) teren inwestycji nie jest położony na obszarze chronionym;
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- Przedmiotowy teren nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.Dz.U.2022.1072);
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczonego użytkowania;
- Na podstawie „Map zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – przedmiotowy teren nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- Przedmiotowy teren nie jest położony w obszarze zagrożonymi podtopieniami:

- Zgodnie z treścią Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U.2015.774) – przedmiotowa inwestycja nie narusza zapisów Ustawy;
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - W stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy,
  - Strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - Strefa bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- Projektowane obiekty nie stwarzają zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.
- Projektowane zagospodarowanie działki w żaden sposób nie powoduje uciążliwości w korzystaniu z działek sąsiednich.
- Niniejszy projekt wykonany został zgodnie z przepisami techniczno budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej spełniając wymagania art. 5 ustawy Prawo Budowlane. Spełnienie wymagań uzyskano: w zakresie formy architektonicznej i dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy poprzez zaprojektowanie inwestycji zgodnie z założeniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującą funkcją zabudowy na przedmiotowym terenie, w zakresie nośności i stateczności konstrukcji poprzez wykonanie obliczeń konstrukcyjnych zgodnie z obowiązującymi normami oraz zastosowanie materiałów posiadających aprobaty techniczne, w zakresie bezpieczeństwa pożarowego poprzez zastosowanie materiałów nierozprzestrzeniających ognia w elementach budynków jak ściany, dach, w zakresie bezpieczeństwa użytkowania poprzez zastosowanie materiałów bezpiecznych do użytkowania, w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej poprzez zaprojektowanie elementów i przegród budynku o współczynniku przenikania ciepła zgodnym z obowiązującymi wytycznymi w Rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie higieny, zdrowia i środowiska poprzez zastosowanie materiałów nie stanowiących zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników budynku oraz nie wydzielających substancji szkodliwych dla środowiska.
- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, podczas prowadzenia robót stwarzających zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi należy sporządzić plan BIOZ obejmujący zakres robót budowlanych których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości.

#### Dane projektowe z Decyzji:

Dane z MPZP i opinii urbanistycznej	Dane projektowe
<b>Nieprzekraczalna linia zabudowy (N.L.Z):</b> 6,00 m – od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej – ul. Szkolna	<b>Projektowana linia zabudowy (P.L.Z):</b> Projektowana linia zabudowy w odległości 9,10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy
<b>Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku:</b> od 350m <sup>2</sup> do 550m <sup>2</sup>	<b>Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku:</b> 534,11m <sup>2</sup>
<b>Szerokość elewacji frontowej:</b> Od 18 m do 36 m	<b>Szerokość elewacji frontowej:</b> 26,10 m
<b>Liczba kondygnacji nadziemnych:</b> 2	<b>Liczba kondygnacji nadziemnych:</b> 1
<b>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki:</b> Od 3,0 m do 6,0 m	<b>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki:</b> 4,74m
<b>Kształt dachu:</b> dach płaski, jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od < 5° do 45°	<b>Kształt dachu</b> Wielospadowy, 25 °

#### 5. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu:

Informację o obszarze oddziaływania obiektu przedstawiono w analizie oddziaływania obszaru inwestycji załączonej do niniejszego opracowania.

#### 6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej.

Szczegółowe warunki ochrony przeciwpożarowej dołączono w dalszej części opracowania.

#### PROJEKTOWAŁA:

mgr inż. arch. Eliza Stępień  
28/R-545/ŁOIA/06

#### SPRAWDZIŁ:

mgr inż. arch. Zbigniew Stawski  
upr: KI - 37 / 97