

## OPIS do projektu zagospodarowania

### 1. Podstawa opracowania

Wypis z MPZP dla części wsi Dobre

Funkcja zabudowy: tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej R-O, w której podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną. Jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego dozwolone są usługi. Budynek żłobka należy do obiektów użyteczności publicznej oferujących usługi publiczne opieki nad dziećmi do lat 3.

### 2. Przedmiot inwestycji. Projektowane zagospodarowanie działki

Obiekt istniejący przeznaczony do rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania:

A. Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku przedszkola ze zmianą sposobu użytkowania na żłobek

Rodzaj powierzchni(wg PN-ISO 9836:1997)	Istniejąca przed rozbudową (m <sup>2</sup> )	Projektowana po rozbudowie(m <sup>2</sup> )
Pow. zabudowy	177,45	321,38m <sup>2</sup>
Pow. użytkowa	161,63	264,54m <sup>2</sup>
Pow. całkowita	177,45	321,38m <sup>2</sup>
Kubatura	798,52	1 563,93m <sup>2</sup>

Budynek żłobka przeznaczony dla 25 dzieci – dwie grupy : jedna dla 15 dzieci, druga dla 10 dzieci.

Lokalizacja budynku względem ulicy – istniejąca, planowana rozbudowa w głębi działki

Wysokość budynku - maks. 7,30m,

Ilość kondygnacji – 1 kondygnacja

Geometria dachu – układ połaci dachowych nad budynkiem zaprojektowano zachowując geometrię dachu przed rozbudową, zasadnicze połacie dachowe o spadku 30°, na części wzdłuż granicy dach jednospadowy.

Obiekty projektowane

B. Plac zabaw (na terenach zielonych)

C. Miejsce gromadzenia odpadów stałych – plac o wym. 0,9x0,9m – ogrodzony i zadaszony

D. Miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej

Na potrzeby żłobka zapewniono miejsca parkingowe: 1 stanowisko dla osoby niepełnosprawnej oraz 7 stanowisk w obrębie ulicy Rynek w istniejącej zatoce parkingowej na drodze powiatowej oraz 1 miejsce na działce.

### 3. Stan zagospodarowania działki

Działka zabudowana, o kształcie nieregularnym, posiada dostęp do drogi powiatowej poprzez istniejący utwardzony zjazd.

Na terenie inwestycji występuje podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna oraz urządzona zielen.

Obiekty istniejące na działce

1. Budynek przedszkola – do rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania

## 2. Budynek gospodarczy na potrzeby ujęcia wody

Przyłącza: wodociągowe, energetyczne i kanalizacyjne.

Obiekty istniejące do rozbiórki

I. Piwnica

II. Oslona śmietnikowa

Utwardzenie działki oraz część infrastruktury podziemnej do rozbiórki

## 4. Bilans terenu

Zestawienie powierzchni m <sup>2</sup>	Powierzchnia	Wskaźniki	Wskaźniki do spełnienia
Pow. działki	1272m <sup>2</sup>	100%	100%
Wielkość powierzchni zabudowy Obiekty kubaturowe łącznie	366,41m <sup>2</sup>	$\frac{366,41}{1272} = 0,29$	brak wskazań
pow. utwardzona	180m <sup>2</sup>	-	brak wskazań
pow. zieleni(biologicznie czynna)	725,59m <sup>2</sup>	$\frac{725,59}{1272} * 100\% = 57,04\%$	brak wskazań, wg WT min. 25%

## 5. Informacja o ochronie dziedzictwa kulturowego, ochrony przyrody i gruntów.

Działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B. W jej bliskim sąsiedztwie istnieją zabytki chronione – kościół w strefie konserwatorskiej A.

Projektowany budynek żłobka bazuje na istniejącym budynku przedszkola, zabudowa od ulicy Rynek pozostaje istniejąca, a przebudowa i nadbudowa od frontu nawiązuje i harmonizuje do istniejącego układu urbanistycznego.

Działka nie znajduje się w obszarach przyrody chronionej.

Działka znajduje się na gruntach budowlanych Bi.

## 6. Informacja o wpływie eksploatacji górniczej

Teren, na którym znajduje się projektowana inwestycja nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej.

## 7. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanej inwestycji.

Z uwagi na brak możliwości odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej projektuje się odprowadzenie wód na własną działkę na tereny zielone bez zalewania sąsiednich działek, nie zmieniając stanu wody na gruncie.

Poziom hałasu z budynku wyeliminowany poprzez izolację ścian budynku oraz trzyszybowych i szczelnych okien.

Na działce występują drzewa lecz nie jest wymagana ich wycinka.

Podczas realizacji obiektu wystąpią chwilowe oddziaływania hałasu związane z robotami budowlanymi, które ustąpią po zakończeniu robót.

Powstające ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejącej kanalizacji na działce.

Planowana inwestycja położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, a jej zakres i zasięg oddziaływania pozostaje bez wpływu.

Biorąc pod uwagę kryteria określone w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.), w tym: skalę przedsięwzięcia i wielkość zajmowanego terenu, usytuowanie przedsięwzięcia, brak wykorzystywania zasobów naturalnych, brak zagrożenia zwiększeniem wielkości emisji i brak występowania innych uciążliwości, brak w pobliżu obszarów chronionych np. Natura 2000 itp., brak możliwego zagrożenia dla środowiska przy istniejącym użytkowaniu terenu, uznaje się, że planowana inwestycja nie będzie źródłem zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie spowoduje naruszenia interesów osób trzecich.

#### **8. Dostępność dla osób niepełnosprawnych**

Budynek dostępny dla osób niepełnosprawnych, wyposażony w toaletę.

#### **9. Obszar oddziaływania**

*Podstawa prawna opracowania: Prawo budowlane Dz. U. z 2016r. poz. 290 i akty wykonawcze w tym Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie - §12 i §13, §19, §23, §26-30, §36, §271,*

*Przepisy rozporządzeń w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów §18, przepisy w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych- §3.*

#### **TEREN WYZNACZONY**

Dobre– dz. nr geod. 535 obręb, 0006 oznaczona jako ABCDE-A

**Obszar oddziaływania wykracza poza granicę działki Inwestora o nr.geod.535 i obejmuje działki budowlane nr 532 i 534/4 oraz drogą 875/5.**

**W części działki przeznaczonej na żłobek nie wymaga ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania, część działki z ujęciem wody oddzielona ogrodzeniem z ograniczonym użytkowaniem wyłącznie do celów związanych z ujęciem wody.**

#### **OTOCZENIE OBIEKTU**

Działki bezpośrednio sąsiadujące – nr geod. 532, 534/4 i 875/5 w obr. 0006

#### **ZABUDOWA TERENU**

Obiekt kubaturowy w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej R-O z dozwoloną lokalizacją usług jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego

#### **ANALIZA ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU KUBATUROWEGO W ZAKRESIE FUNKCJI**

Budynek znajduje się na obszarach zabudowy mieszkaniowej. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się na działce nr 532, projektowany żłobek bezpośrednio graniczy z istniejącym budynkiem mieszkalnym.

Planowana rozbudowa wzdłuż granicy działki rozgraniczy różne funkcje budynków i zapewni intymność użytkownikom budynku mieszkalnego. Hałas powstały na placu zabaw będzie wytłumiony poprzez usytuowanie przygraniczne budynku żłobka. Zabudowa wzdłuż granicy nie ogranicza i nie zakłóca ładu przestrzennego na sąsiednich działkach.

#### ANALIZA W ZAKRESIE BRYŁY

Architektura budynku – klasyczna z dachem ukształtowanym w stylu dachu istniejącego, z uwagi na wielkość rozmiary rozbudowy wzdłuż granicy w części zaprojektowano dach jednospadowy.

#### ANALIZA W ZAKRESIE PRZESŁANIANIA I ZACIENIANIA

Lokalizacja budynku żłobka wzdłuż granicy będzie powodować zacienianie działki sąsiedniej. Z analizy programu funkcjonalnego zacienianego budynku mieszkalnego wynika iż w przyziemiu oraz w części parteru od strony projektowanego żłobka istnieją pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi, takie jak" garaż, wejście do budynku, łazienka, klatka schodowa oraz kuchnia. Na poziomie I piętra istnieją pokoje, jednakże poziom okien w tych pomieszczeniach znajduje się na wysokości ściany projektowanego żłobka, wobec czego nie wystąpi przesłanianie tych pomieszczeń.

Układ okien w projektowanym żłobku w salach przeznaczonych na pobyt dzieci względem stron świata skierowany jest na wschód-południe i północ. Z analizy linijki słońca wynika, iż na nasłonecznienie tych sal jest wystarczające: od wschodu i północy – min 6 godzin, od południa 1 godzin, w oknach od strony południowej zleca się ograniczenie nasłonecznienia poprzez zastosowanie rolet.

Plac zabaw dla dzieci usytuowany na otwartej przestrzeni wschód-południe-północ, posiada nasłonecznienie co najmniej 4 godzin w dniach równonocy.

### 10. Ochrona przeciwpożarowa

#### CHARAKTERYSTYKA POŻAROWA BUDYNKU

##### POWIERZCHNIA, WYSOKOŚĆ, LICZBA KONDYGNACJI

Budynek żłobka o powierzchni użytkowej 264,54m<sup>2</sup> parterowy ze strychem nieużytkowym o wysokości maksymalnej 7,30m, zaliczony do budynków niskich.

Lokalizacja projektowanego obiektu względem granic działek i budynków sąsiednich zgodna z postanowieniami §12 i §271-273 ust.3 (rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2015r. poz. 1422 – t.j.. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (zwanych dalej WT) .

##### KATEGORIA ZAGROŻENIA LUDZI. PRZEWIDYWANA LICZBA OSÓB W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH I NA KAŻDEJ KONDYGNACJI

Budynek w całości zalicza się do kategorii ZL II zagrożenia ludzi. W poszczególnych salach żłobka przebywać może 15 oraz 10 dzieci.

#### OCENA ZAGROŻENIA WYBUCEM

92  
W obiekcie nie występują strefy zagrożenia wybuchem.

#### PODZIAŁ OBIEKTU NA STREFY POŻAROWE

Budynek żłobka stanowi jedną strefę pożarową o powierzchni 264,54m<sup>2</sup>.

Dla budynków jednokondygnacyjnych zaliczonych do kategorii ZL II, zgodnie z postanowieniami §227 ust.1 WT dopuszcza się strefę pożarową o powierzchni 5000 m<sup>2</sup>.

Kotłownia gazowa wydzielona ścianami i stropem o odporności ogniowej REI 60 oraz drzwiami EI 30.

#### KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ BUDYNKU ORAZ ODPORNOŚĆ OGNIOWA ELEMENTÓW BUDOWLANYCH

Budynek żłobka jednokondygnacyjny zaliczony do kategorii ZL II winien mieć klasę odporności pożarowej co najmniej „B”, jednakże na podstawie §212 ust.3 WT dla budynku niskiego o jednej kondygnacji dopuszcza się obniżenie klasy odporności pożarowej do „D”

- główna konstrukcja nośna - R 30;
- konstrukcja dachu – (-) gdzie (-) nie stawia się wymagań, jednakże NRO i trudnozapalne
- strop REI 30;
- ściana zewnętrzna o odporności EI 30 ocieplona styropianem gr. 14cm oraz wełną mineralną gr. 10cm,
- ściana wewnętrzna – (-) gdzie (-) nie stawia się wymagań, jednakże NRO,
- pokrycie dachu - (-) gdzie (-) nie stawia się wymagań, jednakże NRO,
- obudowa dróg ewakuacyjnych EI15,
- ściany na granicy ocieplone wełną mineralną, pozostałe ściany ocieplone styropianem.

Na podst. §272 ust.3 WT dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy ze ścianą oddzielenia przeciwpożarowego w klasie odporności REI 60.

#### WARUNKI EWAKUACJI

wyjście z budynku o szerokości drzwi min. 1,20 m z dwóch sal przeznaczonych dla dzieci bezpośrednie wyjścia na zewnątrz o szerokości użytkowej skrzydła 0,9m;

szerokość korytarza 1,50m;

drzwi ewakuacyjne z sal przeznaczonych dla dzieci otwierane się na zewnątrz pomieszczeń o szerokości użytkowej co najmniej 0,9 m.

drzwi w korytarzu wykładane,

długość drogi ewakuacyjnej do 40m

#### OZNAKOWANIE NA POTRZEBY EWAKUACJI

Budynek zostanie wyposażony w znaki informacyjne zapewniające wizualną informację o przebiegu wyznaczonej drogi ewakuacyjnej zarówno przy świetle dziennym, świetle sztucznym, jak również przy braku oświetlenia /przy nagłym usunięciu światła.

#### ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE INSTALACJI UŻYTKOWYCH

Instalacje techniczne stanowiące wyposażenie obiektu będą wykonane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie Polskimi Normami i Warunkami Technicznymi, w taki sposób, aby nie stanowiły przyczyny powstania i rozprzestrzenienia się pożaru.

Obiekt będzie wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu zapewniający wyłączenie wszystkich obwodów elektrycznych.

Obiekt będzie wyposażony w instalacje odgromową spełniającą wymagania Polskich Norm

#### DOBÓR URZĄDZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH

W obiekcie są wymagane urządzenia przeciwpożarowe, w tym hydrant wewnętrzny 25 z węzłem pólstywnym o długości zapewniającej ochronę całej powierzchni żłobka oraz światła ewakuacyjne oświetlające drogi komunikacji poziomej.

#### WYPOSAŻENIE W PODRĘCZNY SPRZĘT GAŚNICZY

Budynek będzie wyposażony w gaśnice proszkowe 4 kg typu ABC w ilości 1 szt. sprzętu / 200 m<sup>2</sup> powierzchni.

Sprzęt ten zostanie tak rozmieszczony, aby długość dojścia do tego sprzętu nie przekraczała 30m. Miejsca usytuowania tego sprzętu zostaną oznakowane zgodnie z PN. Zaleca się aby gaśnice zostały umieszczone przy lub w szafce hydrantowej.

#### ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU

Zgodnie z § 5 rozporządzenia wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla projektowanego budynku wynosi 10l/s. Wymaganą ilość wody zapewniają dwa hydranty sieci miejskiej, zlokalizowane w odległościach: 26,16m i 74,5m od budynku żłobka.

#### DROGI POŻAROWE

Dojazd pożarowy zapewniony drogą ul. Rynek o szerokości min. 4,0m i nośności 100kN/oś. Połączenie drogi z wejściem do budynku utwardzonym dojściem o szerokości min. 1,5m i długości 30m.

### 11. Kategoria obiektu

- IX.

Wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.



*Małgorzata Stosio*  
mgr inż. budownictwa  
upr. MAZ/0017/POOK/06  
tel. 0.607-695-205