

Projekt zagospodarowania terenu **część opisowa**

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

(a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia).

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku kotłowni dla potrzeb budynku szkoły w miejscowości Lubrza przy ul. Szkolnej 22, dz. nr 547/2.

Inwestor: Gmina Lubrza, ul. Wolności 73, 48-231 Lubrza.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu

(w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki).

Opracowanie obejmuje działkę nr 547/2 w miejscowości Lubrza przy ul. Szkolnej. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta i umiarkowanym zróżnicowaniu terenu, zabudowana jest budynkiem szkoły i budynkiem przedszkola, jest ogrodzona, porośnięta jest zielenią niską i wysoką, znajduje się na niej boisko sportowe, plac zabaw, terenu utwardzony pełniący funkcję dojść i dojazdu, studnia, zbiorniki na ścieki bytowe oraz na wodę opadową. Działka wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną: energetyczną, oświetleniową, wodociągową, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną. Nieruchomość przylega do rozwidlenia ulicy Szkolnej oraz ulicy Harcerskiej. Posiada istniejące połączenie z drogą poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej ulicy Szkolnej oraz drogi powiatowej ulicy Harcerskiej – dz. nr 756/14. Do rozbiórki przeznaczony będzie fragment kanalizacji deszczowej kolidujący z projektowanym budynkiem.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu

(w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny, sposób dostępu do drogi publicznej, parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu).

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku kotłowni dla potrzeb budynku szkoły w miejscowości Lubrza, dz. nr 547/2.

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

Nie dotyczy. Inwestycja nie ingeruje w urządzenia budowlane.

b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,

Nie dotyczy. Inwestycja nie powoduje odprowadzania ścieków bytowych. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane na istniejący teren biologicznie czynny tzn. teren zielony inwestora.

c) układ komunikacyjny,

Układ komunikacyjny według załączonej części rysunkowej. W obrębie nieruchomości istnieje teren utwardzony przeznaczony na dojścia i dojazd.

d) sposób dostępu do drogi publicznej,

Działka nr 547/2 posiada istniejący dostęp do gminnej drogi publicznej (ul. Szkolna) za pomocą istniejącego zjazdu.

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

Fragment instalacji kanalizacji deszczowej będący własnością inwestora przeznaczony zostaje do demontażu w związku z kolizją projektowanego budynku. Zgodnie z częścią rysunkową zaprojektowano studzienkę kanalizacyjną Ø1000 przed projektowanym budynkiem.

Roboty budowlane wykonywane w pobliżu istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i napowietrznej oraz drzew należy wykonywać z zachowaniem szczególnej ostrożności.

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu,

Ukształtowanie terenu umiarkowane. Teren porośnięty zielenią niską i wysoką.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu

(powierzchnie zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Powierzchnia działki nr 547/2	22106,00 m ²	
Powierzchnia działki w liniach rozgraniczających teren zabudowy 2UO	20528,00 m ²	100 %
Powierzchnia zabudowy:	1644,39 m ²	8,01 %
– istniejąca	1578,53 m ²	7,69 %
– projektowany budynek kotłowni	65,86 m ²	0,32%
Intensywność zabudowy	0,12	
Powierzchnia biologicznie czynna	15 763,35 m ²	76,79 %
Powierzchnia utwardzona	3120,26 m ²	15,20 %

5. Informacje i dane informujące

a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane

Ograniczenia i zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki objętej opracowaniem w liniach rozgraniczających teren symbolem 2UO (§ 51) są następujące:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UO i 2UO ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi edukacji i wychowania;
- 2) uzupełniające – usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji, usługi kultury, zabudowa zamieszkania zbiorowego, biura, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) teren oznaczony symbolem 2UO stanowi teren służący organizacji imprez masowych;
- 2) zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) teren projektować i zagospodarować:

- a) jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania,
- b) zapewniając bezpieczeństwo ludzi w trakcie imprez masowych, w szczególności zapewnić drogi ewakuacyjne oraz drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych i porządkowych oraz bezpieczne dla użytkowników usytuowanie urządzeń technicznych i budowlanych;

2) urządzenia sportu i rekreacji izolować pasem zieleni towarzyszącej sytuowanemu wzdłuż granicy z terenem 1MN;

3) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w § 28, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) na terenie oznaczonym symbolem 1UO zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,7;

6) wskaźnik zabudowy – max 30%;

7) teren biologicznie czynny – min 30%;

8) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 8m od drogi 1KDL oraz 6m od drogi 2KDL, 2KDD i 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

9) gabaryty i wysokości - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12m do kalenicy dachu;

10) geometria dachów – dach płaski, niski lub wysoki, o połaciach symetrycznych.

- w kolorystyce budynków stosować: a) na ścianach elewacji - odcienie kolorów pastelowych, z wyjątkiem koloru różowego, zielonego i niebieskiego, b) na pokryciach dachów - odcienie koloru czerwonego, brązowego lub czarnego,
- zakazuje się: a) stosowania na elewacji budynków mieszkalnych i usługowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek.

b) czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,

Przedmiotowa działka:

- nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa opolskiego,
- nie jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków,
- nie jest zlokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

W przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:

- wstrzymać roboty mogące spowodować jego uszkodzenie bądź zniszczenie,
- zabezpieczyć odkryty przedmiot oraz miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie powiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Lubrza).

c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,

Przedmiotowa działka budowlana nie znajduje się w granicach terenu górniczego - nie jest usytuowana na terenie szkód górniczych, eksploatacja górnicza nie występuje.

d) o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, w związku z tym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Realizacja zamierzenia budowlanego nie wpłynie negatywnie na stan środowiska naturalnego, higieny i zdrowia użytkowników obiektu.

Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów i obiektów budowlanych, nie jest również źródłem uciążliwości powodowanych przez hałas, promieniowanie elektromagnetyczne i wibracje, substancje zapachowe oraz nie jest źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, wody i gleby dla terenów sąsiednich. Inwestycja nie pozbawia sąsiednich nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ani też możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ponadto nie ogranicza korzystania z nieruchomości i obiektów budowlanych, na których jest usytuowana, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Wody opadowe będą odprowadzone na istniejący teren biologicznie czynny. Woda opadowa nie będzie przedostawać się na działki sąsiednie. Nie zmienia się stanu wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego terenie wody opadowej, roztopowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.

Projekt nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych zgodnie z rozporządzeniem MSWiA z dnia 05.08.2023 ws. uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Projekt spełnia warunki ochrony przeciwpożarowej.

Informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji.

Powierzchnia zabudowy – 65,28 m²,

Powierzchnia użytkowa – 53,79 m²

Powierzchnia wewnętrzna – 53,79 m²

Kubatura – 251,62 m³

Wysokość budynku – najwyższa krawędź 3,75m do dachu, wysokość 3,53m-okap

Liczba kondygnacji naziemnych – 1

Liczba kondygnacji podziemnych 0.

Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania.

Budynek stanowi dwie strefy pożarowe PM < 500 MJ/m²

Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy.

Dla stref pożarowych PM do 500 MJ/m² ustalono klasę „E” odporności pożarowej §212 ust 4 i 7.

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku ^{5) *)}					
	główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	strop ¹⁾	ściana zewnętrzna ^{1),2)}	ściana wewnętrzna ¹⁾	przykrycie dachu ³⁾
„E”	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

Oznaczenia w tabeli:

R - nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E - szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I - izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

¹⁾ – jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku,

²⁾ – klasa odporności ogniowej dotyczy pasa między kondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem

(-) - nie stawia się wymagań.

Wszystkie elementy konstrukcyjne budynku wykonane zostaną jako nierozprzestrzeniające ognia NRO.

W obiekcie zastosowane będą do wykańczania wewnątrz, materiały i wyroby trudno zapalne.

Wszystkie elementy budynku (w tym ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu) zostaną wykonane z materiałów nierozprzestrzeniających ognia (NRO), natomiast elementy oddzielen przeciwpożarowych zostaną wykonane z materiałów niepalnych (w tym ocieplenie tych elementów).

Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej.

W rozpatrywanym budynku nie występują pomieszczenia i strefy zagrożone wybuchem, oraz nie wyznacza się stref zagrożenia wybuchem w pomieszczeniach i przestrzeniach zewnętrznych.

Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.

Zaprojektowano ściany oddzielenia przeciwpożarowego REI 60. Zaprojektowany budynek w odległości ponad 8m od budynków znajdujących się na działkach sąsiednich.

Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych (w tym informacje o drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych i zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych).

Zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030) dla przedmiotowego budynku kotłowni nie jest wymagana droga pożarowa. Dojazd do budynku zapewniony z drogi gminnej ulicy Szkolnej i Harceskiej.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla całego obiektu wynosi 10 dm³ /s (10 l/s) z co najmniej jednego hydrantu o średnicy DN 80 mm. Wymagana ilość wody zostanie zapewniona z istniejących przeciwpożarowych hydrantów usytuowanych na działce inwestora w odległości 64,90m.

Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu.

Nie dotyczy.

7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Nie dotyczy. Budynek o prostej konstrukcji. Inwestycja nie należy do skomplikowanych.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

a) przepisy prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- § 12, 13, 19, 34, 35, 36, 40, 60, 271-273 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- art. 43 ustawy z dnia 28 marca 1985 r. o drogach publicznych,

b) obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach działki objętej opracowaniem tj. 547/2.

SPECJALNOŚĆ	PODPIS
architektoniczna	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń 18/OPOKK/2018
konstrukcyjno-budowlana sanitarna	mgr inż. Franciszek Czerwiński OPL/1514/PWBKb/18 OPL/1445/POS/17
elektryczna	mgr inż. Piotr Robota OPL/2611/PWBE/25