

OPIS
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA
DZIAŁKI NR: 573
w miejscowości Stare Lubiejewo, gm. Ostrów Mazowiecka

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU INWESTYCJI

Projekt zagospodarowania działki oznaczonej nr geod. 573, położonej w miejscowości Stare Lubiejewo, gm. Ostrów Mazowiecka został opracowany na zlecenie Inwestora.

Przedmiotem opracowania jest:

- Usytuowanie projektowanej rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku Szkoły Podstawowej oraz budowy sali gimnastycznej w stosunku do granic działek sąsiednich i zabudowy istniejącej na działce własnej i działkach sąsiednich.

Ponad to:

- zaznaczenie sieci wewnętrznych – przyłączy technicznych do budynku (ks. – do przebudowy, wody – przebieg trasy – wg. odrębnego opracowania projektowego.
- Wskazanie istniejących nawierzchni utwardzonych, które przeznaczone są do przebudowy i wyznaczenie nowych.
- Lokalizacja boiska o nawierzchni asfaltowej, przeznaczonego do przebudowy.
- Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną i istniejącą, która będzie chłonić wody opadowe i roztopowe z terenu.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

2.1. Lokalizacja terenu pod inwestycję.

Dla terenu, na którym planuje się rozbudowę i przebudowę szkoły oraz budowę sali gimnastycznej, uchwalony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka (Uchwała nr XIII/139/12 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 30 marca 2012 r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka. Dz. Urz. W.M. z 2012 r. poz. 4125 z dnia 16 maja 2012 r.). Zgodnie z ww planem nieruchomość położona jest w obszarze funkcjonalno – przestrzennym obrębu Stare Lubiejewo, oznaczonym na rysunku planu symbolem 191 UP – treny użyteczności publicznej. Zgodnie z ww. wypisem i wrysem z mpzp odległość budynków od dróg publicznych nie może być mniejsza niż 6,0 m oraz:

- minimalna liczba miejsc postojowych, dla budynku szkoły ustalona 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
- intensywność zabudowy: od 0% do 200 %,
- powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50 %,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni posesji.

2.2. Usytuowanie terenu pod inwestycje.

Działka ozn. nr geod 573 jest narożna. Jej kształt zbliżony jest do kwadratu z południowo – zachodnim bokiem rozciągającym się w kierunku południowym. Z dwóch stron nieruchomość przylega do pasów drogowych. Od strony północno – wschodniej do pasa drogi KDD- ul. Szkolna o nawierzchni z betonowej kostki brukowej i od strony południowo – wschodniej -do pasa drogi ozn. nr geod. 537. Pozostałe dwie granice działki – północno – zachodnia i południowo – wschodnia sąsiadują z terenem zabudowanym budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi tworzącymi zabudowę zagrodową.

2.3. Budynki istniejące na terenie objętym opracowaniem

Teren przedmiotowej inwestycji jest zabudowany budynkiem szkoły, murowanym, parterowym z poddaszem użytkowym, nie podpiwniczonym, przeznaczonym do rozbudowy i przebudowy.

Budynek istniejący zlokalizowany jest w północno – wschodniej części działki. Ściana frontowa budynku, tj. północna – zachodnia usytuowana jest w odległości 19,40 m od pasa drogi gminnej (ul. Szkolna). Południowo – zachodnia elewacja boczna budynku usytuowana jest w odległości ok. 13,50 m. Od tej strony istnieje wejście do pomieszczenia sprzątarek, które adoptowane zostanie jako wejście dla dzieci młodszych (klasy „0”).

Pozostałe elewacje (północno – zachodnia i południowo – zachodnia) wybudowane są w znacznych odległościach od granic sąsiednich nieruchomości. Ściany zabudowy istniejącego budynku pozostają niezmienione. Planowaną rozbudowę budynku przewidziano od strony południowo - zachodniej budynku zabudowując nieruchomość w kierunku południowym, tworząc odrębną bryłę połączoną funkcjonalnie.

Od strony północno – zachodniej budynku istnieje parking utwardzony betonową kostką brukową, przeznaczony dla samochodów osobowych, do którego zjazd z drogi (ul. Szkolnej) wykonany jest w narożu działki. Nawierzchnia utwardzona rozciąga się w kierunku budynku szkoły, tworząc przed wejściem od strony południowo – zachodniej plac manewrowy. Przed budynkiem od strony frontowej istnieją chodniki prowadzące do głównego wejścia, przy którym istnieją schody zewnętrzne i podjazd dla osób niepełnosprawnych wykonane z kostki chodnikowej.

W sąsiedztwie istniejącej kotłowni w budynku, do ściany zewnętrznej od strony południowo – zachodniej dobudowana jest wiata gospodarcza, osłonięta blachą trapezową z dachem jednospadowym o konstrukcji stalowej przykrytym blachą trapezową. Obiekt nie jest na trwałe połączony z gruntem – przeznaczony do rozbiórki.

Przesuwając się w głąb działki, w narożu południowo – wschodnim istnieje wygrodzona, przydomowa oczyszczalnia ścieków. Na pozostałej, południowej części działki istnieje boisko o nawierzchni asfaltowej wyposażone w dwie bramki do gry w piłkę nożną oraz obiekty małej architektury – przeznaczone do przeniesienia w nowe miejsce, przeznaczone pod plac zabaw.

Teren jest ogrodzony.

2.4. Wjazd i wejście.

Działka ozn. nr geod. 573 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej (ul. Szkolna), ozn. nr geod. 546.

Z tej strony istnieje zjazd na teren nieruchomości i umożliwia dojazd do parkingu i placu manewrowego. Drugi zjazd na działkę wykonany jest od strony drogi ozn. nr geod. 537 i stanowi zjazd techniczny z dostępem do kotłowni gazowej oraz na teren przydomowej oczyszczalni ścieków.

Wejście do szkoły odbywa się od strony elewacji frontowej. Do wejścia prowadzą chodniki z kostki betonowej i furtka zlokalizowana w ogrodzeniu od ul. Szkolnej. Nawierzchnie utwardzone przeznaczone są do wymiany.

Wokół budynku wykonana jest opaska betonowa z kostki. Zjazdy z drogi pozostają jako istniejące, wydzielone są z przestrzeni i ujednolicone nawierzchnią utwardzoną. Teren działki jest ogrodzony.

2.5. Ukształtowanie terenu.

Teren inwestycji – równinny z niewielkim zaniżeniem boiska asfaltowego o ok. 20-30 cm w stosunku do nawierzchni utwardzonych przy budynku. Grunt z wykopów oraz warstwa humusu usunięta z miejsc przeznaczonych pod dojazdy przewidziana jest do rozplantowania w tej części działki. Na pozostałym terenie nie przewiduje się ingerencji w jego naturalne ukształtowanie.

2.6. Warunki gruntowo - wodne.

W dniu 13.09.2019r na terenie działki oznaczonej nr ewidencyjny 449 w miejscowości Stare Lubiejewo wykonano przez OLCZAK GEOL 4 odwierty badawcze - 100 mm o głębokości 6,0 m p.p.t. i opracowano „Opinię geotechniczną z dokumentacją badań podłoża gruntowego i projektem geotechnicznym” załączoną do opracowania projektowego.

Zgodnie z ww. opinią cechy gruntów jako podłoża budowlanego wyznaczono na podstawie badań polowych. Parametry geotechniczne wyznaczono na podstawie obserwacji makroskopowej. Zespoły geotechniczne gruntu wydzielono zgodnie z normą PN-81/B-03020 metodą B

- **Warstwa I** – glina piaszczysta (**wg.PN-EN ISO 14688-2:2006** Sandy Coarse Clay-saCCI)
- **Warstwa II** – glina piaszczysta (**wg.PN-EN ISO 14688-2:2006** Sandy Coarse Clay-saCCI)

W trakcie przeprowadzania wiercenia stwierdzono:

- W analizowanym rejonie nie występują grunty słabonośne.
- Warstwa gleby ma grubość ok. 0,40 m,
- Woda występowała w postaci sączenia na głębokości 5,50 m p.p.t.
- Do głębokości ok. 1,50 m zalegają gliny w stanie plastycznym,
- Od głębokości ok. 1,50 m zalegają gliny piaszczyste twardoplastyczne.
- Głębokość strefy przemarzania $h_z = 1,2$ m p.p.t.

2.7. Zieleń istniejąca.

Na terenie rosną drzewa częściowo kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu (zaznaczone na rysunku nr 1). W pozostałej części występuje zieleń niska w formie trawnika częściowo przeznaczonego do rekultywacji.

3. OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

3.1. Układ urbanistyczny.

Teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze o funkcji podstawowej przeznaczonej między innymi pod budynki szkół. Planowana inwestycja jest zgodna z ww. przeznaczeniem.

Przebudowa budynku będzie prowadzona w istniejącym obiekcie. Projektowaną rozbudowę zlokalizowano od strony południowo – zachodniej bez ingerencji

w istniejącą zabudowę ścian zewnętrznych. Inwestycję zaplanowano w formie odrębnej, parterowej oraz częściowo piętrowej bryły budynku z łącznikiem do części istniejącej.

W planowanej rozbudowie budynku przewidziano nowe wejście, które stanowić będzie dostęp dla uczniów starszych, tj. klasy 3-8. W tej części wydzielono szatnię, pomieszczenia dydaktyczne (jedna sala na parterze budynku i 3 sale na piętrze), salę gimnastyczną z zapleczem i pokojem trenera oraz magazyn i pomieszczenie gospodarcze. Wewnętrzną, projektowaną klatką schodową odbywać się będzie ruch pionowy w budynku. Komunikacja klatki schodowej połączona jest z łącznikiem prowadzącym na piętrze do części istniejącej budynku.

Nowa, projektowana część budynku usytuowana jest w odległości: 5,95m, 8,85m i 12,05 m od istniejącej ściany południowo – zachodniej i rozciąga się równolegle do niej.

Ściana szczytowa, południowo – wschodnia nowej zabudowy usytuowana jest w odległości 16,30m i 15,45 m od granicy południowo – wschodniej działki. Elewacja tylna budynku części parterowej wysokiej (ściany Sali gimnastycznej) usytuowana jest w odległości min. 5,94 m od granicy z działką sąsiednią ozn. nr geod. 574. Część parterowa, niska usytuowana jest w odległości min. 5,40 m od tej samej strony granicy. Z tej strony, w ścianie części niskiej budynku zaprojektowano dwa wejścia, jedno - prowadzące do pomieszczenia gospodarczego i drugie – prowadzące do części zaplecza Sali.

Druga ściana szczytowa budynku (północno – zachodnia) usytuowana jest w odległości 30,00 m od granicy działki ozn. nr geod. 572/1. W ścianie tej elewacji zaprojektowano wejście, prowadzące do Sali gimnastycznej i części zaplecza Sali. Z tej samej strony teren działki zabudowany jest boiskiem o nawierzchni asfaltowej.

Na projekcie zagospodarowania terenu zaznaczono linie rozgraniczające, od których najbliższą zabudowę można lokalizować w odległości 10,0m. Planowana inwestycja jest zgodna z r.r. oraz nieprzekraczalną linią zabudowy określoną

w mpzp gminy Ostrów Mazowieckiej. Zabudowa budynku po rozbudowie, przebudowie i budowie sali gimnastycznej będzie zgodna z ww. mpzp.

Południowo - zachodnia ściana planowanej rozbudowy budynku, połączona łącznikiem z częścią istniejącą, usytuowaną w odległości 5,95 m od ściany istniejącego budynku. Okna doświetlające istniejące pomieszczenia z tej strony budynku nie będą zacieniane przez ściany nowo projektowane.

Dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych na poziom +/-0.00, będzie odbywał się w sposób istniejący, poprzez podjazd dla osób niepełnosprawnych, usytuowany przy schodach zewnętrznych.

Istniejący parking przeznaczono do przebudowy, wydzielając miejsca parkingowe (7 szt + 1 szt. Dla osób niepełnosprawnych) dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania obiektu zlokalizowano w części północno – zachodniej działki. Przy wydzielonych miejscach parkingowych zaprojektowano plac manewrowy dla samochodów straży pożarnej. Dojście do nowego wejścia w budynku oraz wnękę pomiędzy budynkami utwardzono betonową kostką brukową z odpowiednio wyprofilowanymi spadkami od budynku. Wokół budynku zaprojektowano opaskę z betonowej kostki brukowej oraz chodniki. Istniejące chodniki przewidziane są do przebudowy.

Z uwagi na usytuowanie nowego parkingu, należy przesunąć istniejące boisko na odległość min. 10 m od parkingu. Nawierzchnię boiska stanowi beton asfaltowy.

Pozostała część działki przeznaczona jest pod teren zielony chłonący wody opadowe i roztopowe z terenu i dachów budynków oraz klomby kwiatowe i zieleni urządzonej.

3.2. Obsługa komunikacyjna i miejsca postojowe dla samochodów.

Dojazd do budynku będzie odbywał się poprzez istniejące zjazdy z drogi gminnej (ul. Szkolnej), o nawierzchni z betonowej kostki brukowej, ozn. nr geod. 546.

Dla potrzeb niniejszej inwestycji zaprojektowano 8 MP o wym. 250, 360 i 380 x 500 cm i zlokalizowane od strony północno - zachodniej budynku. Dostęp z drogi

odbywać się będzie poprzez zjazd istniejący o nawierzchni utwardzonej betonową kostką brukową. Parking stanowić będzie przebudowę istniejących nawierzchni utwardzonych, przy którym wydzielony zostanie plac manewrowy dla samochodów straży pożarnej.

Dalej pomiędzy częścią istniejącą i projektowaną budynku istniejący plac utwardzony kostką betonową przeznaczony jest do przebudowy. Nawierzchnie utwardzone parkingu i placu utwardzonego ograniczone będą krawężnikami betonowymi o wym. 15 x 30 x 100 cm.

Na projekcie zagospodarowania terenu wydzielono nowe chodniki, stanowiące dojścia do projektowanej rozbudowy budynku. Istniejące chodniki przeznaczone są do przebudowy – zgodnie z rys. nr 1. Chodniki będą wydzielone z przestrzeni obrzeżami betonowymi o wym. 8 x 30 x 100 cm.

Lokalizację nawierzchni utwardzonych oraz rzędne wysokościowe, ilości przedstawione są na rys. nr 1 – Projekt zagospodarowania terenu.

Konstrukcja nawierzchni utwardzonych i ukształtowanie przedstawione są na rysunkach nr A-13- Przekrój normalny A-A i rys. nr A-14 – Przekrój normalny B-B i C-C.

3.3. Zieleń.

Na terenie inwestycji przewiduje się wycinkę 17 drzew. **Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody przed rozpoczęciem budowy należy uzyskać stosowne zezwolenia na wycinkę ww. drzew.**

Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ww. ustawie.

Części istniejących trawników przeznaczono do rekultywacji poprzez plantowanie ziemi glebogryzarką, oczyszczenie terenu, wyrównanie nawierzchni warstwą gleby urodzajnej i obsianie trawą wolno rosnącą stosowaną na terenach nasłonecznionych. Walory estetyczne działki zapewni wykonanie nowych klombów kwiatowych. Klomby wydzielone z przestrzeni obrzeżami betonowymi o wym. 8 x 30 x 100cm.

Do wykonania klombów kwiatowych stosować produkty zalecane do odpowiedniej roślinności (gatunki krzewów wraz ze wskazaniem nasadzeń

pokazano na projekcie zagospodarowania terenu – rys. nr 1). Rośliny stanowiące zielen urządzone muszą być dostosowane do klimatu Polski, odporne na mróz, dobrze znoszące trudne warunki utrzymania. Pod warstwą gleby urodzajnej ułożyć Agro włókninę i siatkę zabezpieczającą przed kretami. Zieleń do momentu rozpoczęcia wegetacji właściwej musi być odpowiednio pielęgnowana. Szczegółowe zagospodarowanie uzgodnić na etapie wykonawczym z Inwestorem, Użytkownikiem obiektu, Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego, Kierownikiem budowy i Projektantem.

Tereny zielone stanowią powierzchnie chłoneące wody opadowe i roztopowe z powierzchni działki i budynków na niej zlokalizowanych.

3.4. Przyłącza i sieci.

- **Elektryczne** – z istniejącego przyłącza – rozdzielnica elektroenergetyczna nN – 0,4 kV znajdująca się w istniejącym budynku. Układ pomiarowy zlokalizowany jest w rozdzielnicy kontrolno – pomiarowej. Pomiar energii bezpośredni. W celu dostarczania energii dla potrzeb planowanej rozbudowy i przebudowy budynku należy wykonać rozdzielnicę elektryczną – realizowaną według opracowania branży elektrycznej stanowiącej część niniejszego opracowania projektowego.

- **Wodociągowe** – część istniejąca budynku zasilana w wodę z istniejącego przyłącza wodociągowego. Z uwagi na kolizję projektowanej rozbudowy budynku z istniejącym przyłączem wodociągowym, dla części projektowanej rozbudowy należy wykonać nowe przyłącze – wg odrębnego opracowania projektowego.

- **Kanalizacyjne** – odprowadzane będą do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków poprzez istniejące studnie kanalizacyjne i przepompownię przeznaczone do częściowej przebudowy – wg projektu branży sanitarnej załączonej do opracowania projektowego.

- **Ogrzewanie** – z kotłowni własnej na gaz ziemny.

- **Woda deszczowa** – odprowadzanie wody deszczowej powierzchniowo, na teren Inwestora.

4. Zestawienie powierzchni działki nr geod. 573 w granicach opracowania a,b,c,d,a

- Powierzchnia działki w granicy opracowania - 6400,00m²
- Powierzchnia zabudowy istniejącego bud. szkoły przeznaczonego do rozbudowy i przebudowy - 416,00m² (w tym: 400,00 m² - powierzchnia zabudowy budynku + 16,00 m² - powierzchnia zabudowy schodów zewnętrznych i podjazdu dla osób niepełnosprawnych)
- Powierzchnia zabudowy projektowanej rozbudowy budynku - 880,00 m²
- Powierzchnia projektowanych nawierzchni utwardzonych (dojazdów, placów manewrowych i miejsc postojowych) - 745,00m²
- Powierzchnia projektowanych nawierzchni utwardzonych (chodniki i opaska wokół budynku) - 355,00 m²
- Powierzchnia istniejących nawierzchni utwardzonych (chodników) przeznaczonych do przebudowy - 130,00 m²
- Powierzchnia placu zabaw - 82,00 m²
- Istniejąca nawierzchnia utwardzona - pozostająca bez zmian - 100,00 m²
- Powierzchnia zieleni - klombów kwiatowych - 40,00 m²
- Powierzchnia zieleni - klombów nasadzonych krzewami iglastymi - 15,00 m²
- Powierzchnia zieleni - trawniki przeznaczone do rekultywacji - 800,00 m²
- Powierzchnia zieleni - trawniki istniejące - 2837,00 m²

Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej w granicach opracowania wynosi 3692,00 m², tj 57,69 % > 30% (ustalone w mpzp) - warunek spełniony

Wskaźnik intensywności zabudowy - powierzchnia zabudowy budynku po rozbudowie

i przebudowie - 1296,00 m²/ pow. działki w gr. opr. 6400,00 m² = 0,203 x 100 % = 20,30 % spełnia warunek od 0 - 200% (określony w MPZP)

Powierzchnia zabudowy łącznie - 50% z 6400 m² = 3200,00 m² (określone zgodnie z mpzp) > 1296,40 m² - warunek spełniony

5. Dane o wpisie do rejestru zabytków i szczególnych form ochrony wynikających z planu miejscowego bądź decyzji o warunkach zabudowy.

Działka nie znajduje się na terenach ochrony konserwatorskiej. W obszarze opracowania projektowego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty kultury współczesnej.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej.

Nie dotyczy.

7. Dane charakteryzujące wpływ planowanej inwestycji na środowisko oraz higieny i ochrony zdrowia .

Na przedmiotowej działce nie zlokalizowano urządzeń i instalacji, które powodowałyby uciążliwość lub przekroczenie dopuszczalnych standardów poza teren lokalizacji.

Projektowany obiekt nie powoduje emisji do środowiska substancji, ścieków, odpadów, hałasu, przekraczających wielkość dopuszczalną normami.

Teren inwestycji jest zurbanizowany, częściowo zabudowany.

Inwestycja w postaci rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku szkoły nie inicjuje znaczącego zagrożenia dla środowiska naturalnego.

W ramach inwestycji będą wytwarzane:

- odpady zwykłe – pochodzące w związku z funkcjonowaniem budynku, selektywnie gromadzone w pojemnikach na odpadki i przekazywane odbiorcom odpadów do utylizacji,
- ścieki bytowe – wytwarzane przez użytkowników obiektu, odprowadzane do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków,
- zanieczyszczenia powietrza - dym ze spalania paliwa gazu ziemnego, dla potrzeb zasilana c.o. i c.w.u. w budynku.

Projektant:

Sprawdzający: