

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Uprawnienia i izby	Str.
Oświadczenie projektantów	Str.
Projekt zagospodarowania terenu. Część opisowa	Str.
1. Przedmiot opracowania. 2. Przedmiot zamierzenia budowlanego. 3. Istniejący stan zagospodarowania terenu. 4. Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego 5. Projektowane zagospodarowanie terenu. 6. Zestawienie powierzchni terenu. 7. Informacje i dane. 8. Ochrona przeciwpożarowa. 9. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych. 10. Obszar oddziaływania inwestycji na działki sąsiednie.	
Projekt zagospodarowania terenu. Rysunki	Str.
Z.1 Projekt zagospodarowania terenu.	

OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Przedmiot opracowania.

1. Umowa z dnia 15.07.2024 pomiędzy:

- Zespołem Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. St. Staszica w Sejnach, ul. Konarskiego 23, 16-500 Sejny, NIP 8441259754, reprezentowanym przez Dorotę Tomczyk – dyrektora ZSCKRw Sejnach zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym”

a

- ENERGOPROJEKTY Sp. z o.o., ul. Opolska 15, 15-549 Białystok, NIP 9662097078, reprezentowaną przez: Andrzeja Zygmunta Gałęckiego zwaną dalej „Wykonawcą”

2. Wytyczne programowe uzgodnione z inwestorem.

3. Opis techniczny projektu opracowany według Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

4. Aktualna mapa do celów projektowych

5. Inwentaryzacja architektoniczna, wizja lokalna, pomiary z natury.

6. Aktualny plan miejscowy. Uchwała Nr III/10/06 Rady Miasta Sejny 28 grudnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny.

2. Przedmiot zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem opracowania jest:

Budynek pracowni żywienia, kategoria IX, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją gazową i zagospodarowaniem terenu

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

Działki nr ewid. 1596/1, 1569/8 objęte opracowaniem usytuowane są w Sejnach, przy ul. Konarskiego 25. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem byłej siłowni, w skład której wchodzi: działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 1596/1 o powierzchni 400 m², wolnostojący, drewniany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek byłej siłowni, o powierzchni użytkowej 275,45 m². Istniejący budynek byłej siłowni jest przeznaczony do rozbioru (według odrębnego opracowania).

Wszystkie ww. części przedmiotowej inwestycji zlokalizowane są o obrębie ewidencyjnym nr 0001 w Sejnach przy ul. Konarskiego 25, powiat Sejneński, Woj. Podlaskie.

Kształt działki regularny, płaski, posiada wyposażenie w uzbrojenie techniczne: energię elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną z istniejących doziemnych sieci.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi kompleks zabudowy Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Stanisława Staszica, Sąd Rejonowy w Augustowie (wydziały zamiejscowe) z siedzibą w Sejnach i Prokuratura Rejonowa w Sejnach

4. Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Obszar inwestycji objęty jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego Uchwałą NR III/10/06 Rady Miasta Sejny z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny.

Ustalenia wynikające z zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dotyczące planowanego przedsięwzięcia). Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 43 U/O/A ustala się:

- Przeznaczenie terenu:
 - Tereny kultury i oświaty, adaptacja istniejących budynków szkolnych z dopuszczeniem usług administracji publicznej – **nie dotyczy**
- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie. Nie ustala się. – **nie dotyczy**
- Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania. Ustala się, że obiekty rekreacyjno – sportowe zostaną wykonane według jednolitego projektu architektonicznego – **nie dotyczy**
- Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji. Nie ustala się. – **nie dotyczy**
- Zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Dopuszcza się obiekty szkolne, internaty, bursy, obiekty sportowe i urządzenia służące rekreacji – **warunek spełniono**. Dopuszcza się przeznaczanie obiektów szkolnych lub ich części na cele usług administracji publicznej – **nie dotyczy**
- Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
 - Ustala się zgodnie z rozdziałem 4, a w szczególności ustala się ochronę cennych przyrodniczo drzew zaznaczonych na rysunku planu – **nie dotyczy**
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
 - Ustala się zgodnie z rozdziałem 3 – **nie dotyczy**
 - Obiekty i tereny chronione. Teren położony jest w strefie ochrony krajobrazu „E”, dla którego obowiązują ustalenia ust. 3 § 27 rozdziału 3 – **nie dotyczy**
- Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:
 - Zasady umieszczania obiektów małej architektury. Dopuszcza się elementy małej architektury według jednolitego projektu architektonicznego – **warunek spełniono**
 - Zasady umieszczania nośników reklamowych. Nie dopuszcza się wolnostojących nośników reklamowych – **nie dotyczy**
 - Zasady rozmieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo – handlowych – **nie dotyczy**
 - Zasady rozmieszczania urządzeń technicznych i zieleni. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych takich jak stacje elektroenergetyczne, podziemne przepompownie ścieków, stacje telefoniczne, urządzenia służące doprowadzeniu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do budynków – **warunek spełniono**
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - Linie zabudowy. Ustala się według rysunku planu – **warunek spełniono**
 - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Ustala się nie więcej niż 25% – **warunek spełniono**
 - Powierzchnia biologicznie czynna. Nie mniej niż 60% – **warunek spełniono**
 - Gabaryty zabudowy. Ustala się maksymalnie do 3 kondygnacji naziemnych – **warunek spełniono**
 - Wysokość zabudowy. Ustala się do 12,0 m – **warunek spełniono**
 - Geometria dachu. Dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku od 30° – 45° (+3°) – **warunek spełniono**
 - Inne ustalenia. Ustala się zakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych barw – **warunek spełniono**. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę obiektów na zasadach określonych w planie – **nie dotyczy**
- Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości na zasadach określonych w przepisach szczególnych – **nie dotyczy**
- Zasady tymczasowego przeznaczenia terenów:
 - Nie dopuszcza się – **nie dotyczy**
- Zasady dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych:
 - Dopuszcza się przeznaczenie terenu na realizację imprez masowych – **nie dotyczy**

- Zasady wyposażenia terenów w urządzenia techniczne i budowlane. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury służących organizacji i zabezpieczeniu imprez masowych – **nie dotyczy**
 - Zakazy, nakazy, dopuszczenia, ograniczenia. Urządzenia terenu powinny być dostosowane do przepisów określających warunki ewakuacji – **nie dotyczy**
- Określenie wysokości stawek procentowych służących ustaleniu podstawy opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
 - 0,01% - **nie dotyczy**
- Inne ustalenia:
 - Ustala się realizację parkingów zgodnie z rozdziałem 5 – **warunek spełniono**

5. Projektowane zagospodarowanie działki.

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

- energia elektryczna:
 - podłączenie instalacji z istniejącej doziemnej instalacji elektrycznej na terenie działki inwestora – zalicznikowo, nie objęte niniejszym opracowaniem
- zaopatrzenie wody:
 - podłączenie instalacji z istniejącej doziemnej instalacji wodociągowej na terenie działki inwestora – zalicznikowo, nie objęte niniejszym opracowaniem
- odprowadzanie ścieków:
 - podłączenie instalacji z istniejącej doziemnej instalacji kanalizacyjnej na terenie działki inwestora – zalicznikowo, nie objęte niniejszym opracowaniem
- odprowadzenie wód opadowych:
 - powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki inwestora poprzez rynny i rury spustowe mocowane do ścian budynków
- ogrzewanie:
 - własne źródło ciepła – pompa ciepła
- przygotowanie posiłków w pracowniach
 - zewnętrzna i wewnętrzna instalacja gazowa

b) Układ komunikacyjny:

- zaprojektowano dojścia do budynku pracowni żywienia z kostki betonowej
- zaprojektowano dojazdy z kostki betonowej do budynku pracowni żywienia

c) Ukształtowanie terenu i układ zieleni:

- usytuowanie nawierzchni utwardzonych zgodnie z rysunkiem „Projekt Zagospodarowania Terenu”;
- nawierzchnie dojść do budynku i tarasów z kostki betonowej
- nawierzchnie dojazdów do budynku z kostki betonowej
- architektura projektowanego budynku nawiązuje do charakteru lokalnej zabudowy
- projektowana zieleni: krzewy ozdobne, drzewa drzewa liściaste nawiązujące do otaczającego krajobrazu i uzupełniające istniejące rośliny

6. Zestawienie powierzchni terenu.

Bilans terenu stanowiącego działkę 1596/1 i część działki 1596/8:

- Powierzchnia terenu w opracowaniu	12728,00 m ²	– 100%
- Powierzchnia projektowanego budynku	496,46 m ²	- 3,90%
- Powierzchnia budynków sąsiednich w opracowaniu	1589,70 m ²	- 12,49%
- Powierzchnia istniejących utwardzeń	2561,20 m ²	- 20,12%
- Powierzchnia projektowanych utwardzeń	385,35 m ²	- 3,03%
- Powierzchnia biologicznie czynna	7695,29 m ²	- 60,46%

7. Informacje i dane.

a) Ochrona konserwatorska:

- nie jest wpisany do rejestru zabytków,
- nie jest położony na terenie wpisanym do rejestru zabytków

c) Projektowany budynek nie jest zlokalizowany na terenie eksploatacji górniczej

d) Ochrona środowiska - odpady budowlane będą odbierane i utylizowane przez firmę budowlaną wykonującą przedmiotowe roboty budowlane

8. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej.

Dojazd pożarowy zapewniono z ulicy Konarskiego poprzez działkę 1596/8.

Przedmiotowy obiekt jest budynkiem niskim, zaliczanym do kat. ZL-III zagrożenia ludzi.

Dla dwukondygnacyjnego, niskiego (N) budynku zakwalifikowanego do kategorii ZL wymagana klasa odporności pożarowej „C”

Elementy budynku, odpowiednio do jego klasy odporności pożarowej, powinny spełniać co najmniej wymagania określone w poniższej tabeli :

- klasa odporności pożarowej budynku	- „C”
- główna konstrukcja nośna	- R 60
- konstrukcja dachu	- R 15
- strop	- REI 60
- ściana zewnętrzna	- EI 30
- ściana wewnętrzna	- EI 15
- przekrycie dachu	- REI 15

informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o punktach poboru wody do celów przeciwpożarowych, nasadach służących do zasilania urządzeń gaśniczych i innych rozwiązaniach przewidzianych do tych działań oraz dźwigach dla ekip ratowniczych i prowadzących do nich dojściach:

Zapewniona została droga pożarową, w postaci dróg wewnętrznych, o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd o każdej porze roku pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego.

Zgodnie z wymaganiami określonymi w paragrafie 5 ust. 1 punkt 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030) woda do zewnętrznego gaszenia pożaru dla obiektu jest wymagana w ilości 10dm³/s dla budynku. Planowana inwestycja nie zwiększy wymaganej ilości zapotrzebowanej wody do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Najbliższy hydrant znajduje się w odległości 55 m.

informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne:

Projektowany budynek, będący przedmiotem opracowania, jest usytuowany na działkach tego samego inwestora w następujących odległościach od istniejącej zabudowy:

- od strony południowej projektowany budynek jest usytuowany w odległości około 15,28 m od istniejącego budynku;
- od strony wschodniej projektowany budynek jest usytuowany w odległości około 41,20 m od istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych;
- od strony północno wschodniej istniejący budynek jest usytuowany w odległości około 11,85 m od istniejącego dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego

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 architektoniczno-budowlanym:

Planowana inwestycja nie wymaga rozwiązań 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.

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

Brak

10. Oddziaływanie inwestycji na działki sąsiednie.

Określenia obszaru oddziaływania dokonano na podst. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
Nie dotyczy

Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót" oraz Polską Normą.

Wszystkie zastosowane w projekcie materiały należy stosować lub montować zgodnie z zaleceniami i instrukcjami producentów

Opracowanie:

MGR INŻ. ARCH. ANDRZEJ ZYGMUNT GAŁECKI
BUDOWLANE W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
KPOKK IA 51/2008

Sprawdzający

MGR INŻ. ARCH. MATEUSZ KACZMAREK
BUDOWLANE W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
23/PDOKK/2023

INSTALACJE SANITARNE

MGR INŻ. PIOTR KOŻŁUK

PDL/0140/PBS/17

Sprawdzający

MGR INŻ. PAWEŁ BAJGUZ

PDL/0145/PWOS/13

Budynek pracowni żywienia wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Budynek pracowni żywienia wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Budynek pracowni żywienia wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Budynek pracowni żywienia wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Budynek pracowni żywienia wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.