

# **Projekt zagospodarowania terenu.**

Zawartość opracowania:

1. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania terenu.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Dokumentacja badań podłoża
4. Opis do projektu zagospodarowania terenu.
5. Opinia ZUDP w Lublinie
6. Część rysunkowa.

**OPIS DO PROJEKTU  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
(DZIAŁKI NR 239/2, 240, 241/3, 241/4, 241/6 )

**1. Dane ogólne**

**1.1. Przedmiot opracowania**

Projekt zagospodarowania terenu dla projektowanej inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku użyteczności publicznej – Zespół Szkół w Kalinówce.

**1.2. Lokalizacja**

Kalinówka, Gm. Głusk, działki nr ewid. 239/2, 240, 241/3, 241/3, 241/6, obręb: 7- Kalinówka.

**1.3. Inwestor**

Gmina Głusk  
Ul. Rynek 1, Dominów  
20-388 Lublin

**1.4. Projektant :**

Bud. Bogdan Mazurkiewicz  
Upr. Nr 2737/61

**1.5. Sprawdził :**

Dr inż. arch. Zbigniew Bednarczyk  
Upr. Nr UANB-II-7342/42/92

**2. Stan istniejący**

**Budynki i obiekty budowlane:**

Na terenie działek 239/2, 240, 241/3, 241/4, 241/6

Lp.	NAZWA OBIEKTU	MATERIAŁ				STAN TECHNICZNY	OZNACZ. GRAF.	UWAGI
		ŚCIAN	STROPÓW	WIEŻBY	POKRYCIA			
1	Budynek szkoły	Cegła	Żelbet	Stal	Blacha	Dobry	4	Istniejący do przebudowy
2	Budynek szkoły	Cegła	Żelbet	Żelbet	Blacha	Dobry	3	Istniejący do nadbudowy
3	Boisko szkolne	-	-	-	-	Bardzo dobry		Istniejące
4	Plac zabaw	-	-	-	-	Dobry		Istniejący

## 2.1. Uzbrojenie terenu

W części frontowej działki o nr ewid. 240 przebiega sieć telefoniczna, energetyczna, gazowa oraz istniejące przyłącze wodociągowe. W centralnej części działki znajdują się istniejące zewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej do istniejącego zbiornika bezodpływowego w dobrym stanie technicznym oraz zewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania.

## 2.2. Ukształtowanie terenu

Konfiguracja terenu – teren płaski ze skłonem w kierunku południowo-zachodnim.

## 2.3. Zieleń

Występuje zieleń niska, średnia i wysoka.

## 2.4. Komunikacja

Przedmiotowa teren przylega bezpośrednio do drogi gminnej. Na działkę istnieje zjazd oraz wejście z w/w drogi o nawierzchni utwardzonej.

## 3. Stan projektowany

### 3.1. Budynki i obiekty towarzyszące

Lp.	NAZWA OBIEKTU	MATERIAŁ				POW. ZABUD. m <sup>2</sup>	OZNACZENIE GRAFICZNE
		ŚCIAN	STROPÓW	WIĘŻBY	POKRYCIA		
1	Budynek dydaktyczny Zespołu Szkół	Gazobeton, aluminium	Żelbet	Drewno	Blacha	650,40	1
2	Nadbudowa Budynku Zespołu Szkół	Gazobeton	Żelbet	Żelbet	Blacha	309,45	3
3	Przebudowa budynku Zespołu Szkół	Gazobeton	Żelbet	Stal	Blacha	868,30	4

### 3.2. Uzbrojenie terenu

Projektowane przyłącza do obiektu nr 1:

- Energetyczne ( wg odrębnego opracowania)
- Wodociągowe (wg odrębnego opracowania)
- Kanalizacji sanitarnej (wg odrębnego opracowania)

### 3.3. Ukształtowanie terenu

Nie projektuje się.

### 3.4. Zieleń

Projektuje się nasadzenia w postaci krzewów i drzew gatunków rodzimych jako zieleni izolacyjnej.

### 3.5. Komunikacja

Komunikacja odbywać się będzie projektowanym zjazdem na dotychczasowych warunkach z drogi gminnej.

## 4. Zestawienie powierzchni

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	8 197,00 m <sup>2</sup>	100,00%
Powierzchnia zabudowy istniejącej	868,30 m <sup>2</sup>	10,59 %
Powierzchnia zabudowy istniejącej do wyburzenia	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 %
Powierzchnia zabudowy projektowana	650,40 m <sup>2</sup>	7,93 %
Powierzchnia utwardzona -istniejąca	2 546,85 m <sup>2</sup>	31,07 %
Powierzchnia utwardzona -projektowana	1 485,00 m <sup>2</sup>	18,12 %
Powierzchnia biologicznie czynna	2 646,45 m <sup>2</sup>	32,29 %

## 5. Określenie obszaru oddziaływania obiektu

### 5.1. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego

#### 5.1.1. Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji

##### 5.1.1.1. Bezpieczeństwo konstrukcji

Konstrukcja zaprojektowanego budynku spełnia warunki zapewniające nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji. Konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji. Wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie będzie powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania.

##### 5.1.1.2. Bezpieczeństwo pożarowe

Projektowana rozbudowa, nadbudowa i budynki istniejące przyporządkowano do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Odporność pożarowa segmentu dobudowy i nadbudowy zaliczono do klasy odporności pożarowej „B”, zaś segment istniejący przeznaczony do przebudowy określono jako klasę odporności „C”. Każdy z budynków stanowi oddzielną strefę pożarową. Odległość inwestycji od innych budynków wynosi ponad 8 m. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku nie rozprzestrzeniają ognia, co nie stwarza zagrożenia dla budynków sąsiednich. Budynki są wyposażone w instalacje sygnalizacyjno alarmowe oraz urządzenia gaśnicze.

##### 5.1.1.3. Bezpieczeństwo użytkowania

Projektowana rozbudowa, nadbudowa i przebudowa nie będzie negatywnie wpływać na użytkowników obiektu, jak również na ludzi mieszkających na sąsiednich działkach. W budynku wzięto pod uwagę wszystkie warunki bezpieczeństwa związane z użytkowaniem budynku.

##### 5.1.1.4. Warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrona środowiska

Projektowana inwestycja nie wpływa negatywnie na sąsiednie działki pod względem higienicznym i zdrowotnym, jak również na środowisko. Inwestycja nie będzie

generowała wydzielania się toksycznych gazów, toksycznych gazów i pyłów w powietrzu, niebezpiecznego promieniowania, zanieczyszczenia lub zatrucia wody, itp.

#### 5.1.1.5. Ochrona przed hałasem i drganiami

Budynek szkoły ma zapewnioną odpowiednią izolacyjność akustyczną poprzez wyłumienie stropów w budynku jak również zastosowanie na działkach zieleni izolacyjnej chroniącej działki sąsiednie.

#### 5.1.1.6. Charakterystyka energetyczna budynku i racjonalizacja użytkowania energii

Budynek dobudowy jest zaprojektowany jako energooszczędny w technologii pasywnej z wykorzystaniem pomp ciepła oraz ogniw fotowoltaicznych. Budynek stanowiący nadbudowę i przebudowę jest tradycyjny, którego źródłem ciepła jest kocioł na paliwo gazowe.

### 5.1.2. **Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy)**

#### 5.1.2.1. Przesłanianie dla terenów zabudowanych

##### *Warunki lokalizacji i realizacji inwestycji*

Odległość budynku mającego pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Warunek ten jest spełniony, gdyż obiekty znajdujące się na sąsiednich działkach są oddalone od obiektu projektowanego o więcej niż jego wysokość (18,32 m).

*Uwarunkowania wynikające z warunków lokalnych (MPZP, Decyzja o Warunkach Zbudowy)*

Brak dodatkowych warunków.

#### 5.1.2.2. Zacienienie dla terenów zabudowanych

Oświetlenie światłem naturalnym jest zapewnione poprzez umiejscowienie okien od strony południowo-wschodniej, południowo-zachodniej oraz północno-wschodniej, dlatego też wymagane minimalne nasłonecznienie, które stanowi 3 godziny dla obiektów edukacyjnych jest spełnione.

## 5.2. **Analiza uwarunkowań formalno-prawnych mogących mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania**

#### 5.2.1. Zabudowa i zagospodarowanie działki

Projektowany oraz istniejący obiekt, są usytuowane na działce, zgodnie z obowiązującymi Warunkami Technicznymi oraz zgodnie z MPZP Gminy Głusk. Budynek spełnia wymagania dotyczące naturalnego oświetlenia oraz przesłaniania zgodnie z analizą dokonaną we wcześniejszych punktach.

#### 5.2.2. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych

Miejsca postojowe zaprojektowanej inwestycji są usytuowane w odległości większej niż 6 m od granicy działki, dlatego też nie oddziałują na sąsiednie działki.

#### 5.2.3. Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe

Strefa oddziaływania jest wyznaczana w odległości 15 m od zbiornika. Strefa znajduje się w całości na działce inwestora, dlatego też nie oddziałuje na sąsiednie działki.

#### 5.2.4. Budynki i pomieszczenia

Budynki i pomieszczenia posiadają naturalne oświetlenie przez dłuższy czas niż wymagane 3 godziny.

#### 5.2.5. Bezpieczeństwo pożarowe

Projektowany i istniejący budynek są zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Budynek projektowany powinien być usytuowany w odległości 8 m od budynków na innych działkach. Warunek ten jest spełniony dlatego też, ze względu na to budynek projektowany nie oddziałuje na sąsiednie działki.

Wnioski: Obszar oddziaływania inwestycji na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy Prawo Budowlane to działki nr ewid. 239/2; 240; 241/3; 241/4; 241/6.

## 6. Warunki szczególne

1. Projektowana inwestycja jest położona na obszarach o różnych rodzajach przeznaczenia. Według §11 Uchwały nr XXIII/169/2000 Rady Gminy w Głusku z dnia 6 kwietnia 2000 r. dopuszczona jest zmiana przebiegu linii rozgraniczających obszary o różnych rodzajach przeznaczenia w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania. Jednakże muszą być spełnione następujące warunki:

- a. Odległość linii nowoprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekracza 10 m;
- b. Powierzchnia żadnego z obszarów o podstawowym przeznaczeniu nie będzie pomniejszona o więcej niż 10% powierzchni ustalonej na rysunku planu.

Projektowana inwestycja wykorzystuje wyżej opisane dopuszczenie, spełniając wymienione warunki, co jest potwierdzone na załączniku graficznym 2/U.

2. Inwestycja znajduje się na terenach zabudowy komercyjnej - **U** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty komercyjne, usługowe bazy, zaplecza obiektów usługowych, wszystkiego typu składowanie i magazynowanie, a także stacje paliw. Nie narusza zapisów MPZP Gminy Głusk poprzez spełnienie następujących wymagań:

- a. Wody opadowe z ciągów komunikacyjnych, placów parkingowych będą zagospodarowane na działki inwestora;
- b. Powierzchnia biologicznie czynna – 32,29% (w tym 530,5 m<sup>2</sup> zieleni izolacyjnej, co stanowi 20% terenu biologicznie czynnego (dopuszczalny wskaźnik na poziomie 30%, z czego 20% pod zieleń izolacyjną, średnią i wysoką, o charakterze kurtynowym);

#### 3. Rejestr Zabytków:

Opracowywany teren nie jest objęty ochroną konserwatorską oraz nie jest wpisany do rejestru zabytków. Inwestycja nie zmieni charakteru dotychczasowego układu urbanistycznego.

#### 4. Eksploatacja górnicza:

Przedmiotowy teren nie jest położony na terenach szkód górniczych i nie znajduje się w pobliżu granic terenów górniczych.

#### 5. Zagrożenie żywiołem:

Działka nie leży w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Projektowane utwardzenie terenu nie spowoduje odpływu wód deszczowych poza granice działek inwestora.

#### 6. Ochrona i wpływ na środowisko:

Realizacja inwestycji i urządzeń towarzyszących na omawianym terenie nie stanowi zagrożenia dla otoczenia ze względu na emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, nie stanowi zagrożeń

dla otoczenia pod względem emisji hałasu, projektowane użytkowanie obiektów nie spowoduje niekorzystnych oddziaływań na powierzchnię terenu.

Projektowana inwestycja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi. Jej ewentualna uciążliwość nie wykracza poza granice zainwestowanej działki.

Opracowany teren nie leży w strefie Chronionego Krajobrazu.

## 7. **Opinia geotechniczna.**

Projektowany obiekt zaliczany jest do drugiej kategorii geotechnicznej.

Na podstawie odwiertów kontrolnych stwierdza się iż:

- W rejonie posadowienia występują proste warunki gruntowe.
- W podłożu pod warstwą gleby o grubości 0,0 – 0,4 m występują:
  - Glina, glina zwięzła, pył, o  $I_L = 0,20$  (warstwa I);
  - Zwietrzelina gliniasta i kamienista, o  $I_L = 0,20$  (warstwa II);
  - Skala miękka i twarda, spękana (warstwa III)
- Na poziomie poniżej 27,00 m p.p.t. stwierdzono występowanie wód gruntowych.
- Możliwe jest wykonanie podpiwniczenia;
- Badane grunty w szczególności na stropie zwietrzliny mają stosunkowo wysoką wilgotność naturalną, dlatego izolacja pozioma którą praktycznie nie można poprawić po wybudowaniu musi być wykonana wyjątkowo starannie.
- Projektowany obiekt nie będzie mieć negatywnego wpływu na środowisko geologiczne.
- Nie nastąpi naruszenie warunków hydrogeologicznych i geologicznych.

Projektował:

Bud. Bogdan Mazurkiewicz

Upr. Nr 2737/61.....

Mgr inż. Sylwester Miętała

Upr. Nr LUB/00215/POOK/09.....

Sprawdził:

Dr inż. arch. Zbigniew Bednarczyk

Upr. Nr UANB-II-7342/42/92.....