

CZEŚĆ OPISOWA

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Projekt zamienny do decyzji o pozwoleniu na budowę nr 265/10 zmieniającej decyzję nr 125/08 dla inwestycji pt.: „Budowa nowego budynku Przedszkola nr 8 w Żorach – Rogoźnej”

ADRES BUDOWY	→ Żory, ul. Wysoka – dz. nr 842/131
INWESTOR	→ Gmina Miejska Żory 44-240 Żory, Al. Wojska Polskiego 25

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Inwentaryzacja działki – mapa zasadnicza do celów projektowych.
- Projekt budowlany przedszkola (podstawowy).
- Projekt zagospodarowania działki zamienny (1).
- Uzgodnienia z inwestorem dotyczące zakresu zmian.
- Wizja lokalna w terenie.

2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana zagospodarowania działki, na której realizowana jest budowa przedszkola zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę nr 125/08, (syg. UA.RA.AP.7353-43/08) z dn. 20.03.08 r. oraz decyzją nr 265/10 (syg. UA.RA.AP.7353-270/10) z dn. 08.07.2010 r. zmieniającą decyzję nr 125/08 w zakresie zagospodarowania działki.

UWAGA ! Dla zwiększenia czytelności opisu, projekt zamienny będący załącznikiem do pozwolenia nr 265/10 określono symbolem (1), natomiast niniejsze opracowanie określono symbolem (2) – jako projekt zamienny nr 2.

Zamienne w stosunku do projektu podstawowego i zamiennego (1) są elementy zagospodarowania działki przy zachowaniu lokalizacji i parametrów wymiarowych obiektu kubaturowego, jakim jest budynek przedszkola.

Celem opracowania jest uzyskanie przez Inwestora decyzji o zmianie warunków pozwolenia na budowę w zakresie zagospodarowania działki z uwagi na zamiar wprowadzenia zmian, o których mowa w pkt. 6, które to zgodnie z zapisem art. 36a ustawy Prawo budowlane zakwalifikować należy do zmian istotnych.

UWAGA ! Pozostały zakres merytoryczny projektu podstawowego nie ulegnie zmianie.

3. INFORMACJA O DZIAŁCE

3.1. Dane ogólne o działce:

- Jednostka administracyjna → Żory.
- Obręb → Rogóżna.
- Sekcja → 6.124.26.05.1.4, 6.124.26.05.1.3
- Powierzchnia całkowita działki → 10936,00 m².
- Klasyfikacja gruntu → Bi.

3.2. Przeznaczenie w planie miejscowym:

Zgodnie z planem miejscowym (uchwała R.M. w Żorach Nr 469/XLI/05 z 24.11.2005 r.) przedmiotowa budowa przedszkola wraz z zamiennym zagospodarowaniem terenu realizowana jest w jednostce strukturalnej „F” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem F1 UP – tereny usług publicznych. Istniejące i projektowane elementy zagospodarowania terenu mieszczą w zakresie ustaleń dot. przeznaczenia i użytkowania dopuszczalnego określonych w § 5 cyt. na wstępie planu.

3.3. Ochrona terenów i zabytków:

Przedmiotowa działka nie jest objęta konserwatorską ochroną prawną.

3.4. Stan faktyczny i prawny działki:

Inwestor posiada legitymację do dysponowania terenem na podstawie aktu własności zgodnie z odpisem Księgi Wieczystej.

3.5. Eksploatacja górnicza:

Na terenie działki nie ma i nie przewiduje się wpływów eksploatacji górniczej.

4. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem niniejszego zamierzenia budowlanego jest zmiana zagospodarowania działki dot. m. in.: zamiennej lokalizacji i ilości miejsc postojowych, przebiegu drogi pożarowej, lokalizacji i wymiarów placu zabaw dla dzieci, powierzchni terenów utwardzonych i zielonych, a także sposobu i formy zagospodarowania części działki w związku z zaniechaniem budowy boiska sportowego.

5. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

5.1. Układ komunikacyjny:

Dojazd na teren działki odbywa się z drogi ul. Wysokiej z możliwością dojścia od strony ul. Wodziszawskiej.

5.2. Uzbrojenie terenu:

Przez teren działki przebiegają następujące sieci: kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowa, elektryczna, gazowa i teletechniczna. W pobliżu istniejącej szkoły znajduje się bezodpływowy osadnik na nieczystości ciekłe.

5.3. Istniejąca zabudowa i pozostałe zagospodarowanie:

Na terenie działki znajduje się budynek szkoły podstawowej oraz budynek zaplecza sportowców LKS Rogoźna i filia biblioteki miejskiej. Ponadto na terenie działki znajdują się elementy infrastruktury sportowej w postaci boiska do piłki nożnej i koszykówki.

5.4. Ukształtowanie terenu i zieleń:

Działka położona jest na terenie z niewielkim spadkiem w kierunku południowym ze skarpą o nachyleniu w kierunku ul. Wodzisławskiej (południowym). Przeważająca powierzchnia działki porośnięta jest zielenią niską w postaci trawników, a jej część terenu od strony południowej i zachodniej w pobliżu budynku szkoły i biblioteki posiada zieleń wysoką i średnią w postaci drzew liściastych i krzewów. Część działki posiada utwardzenie w postaci nawierzchni asfaltowej, betonowej oraz w postaci ustabilizowanego gruntu.

5.5. Bilans powierzchni działki przed rozpoczęciem inwestycji:

UWAGA ! Poniższy bilans dot. całej działki.

Lp	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia	Udział w pow. działki	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Zabudowa istniejąca	513,51 m ²	4,70 %	
2	Zabudowa projektowana – bud. przedszkola	593,57 m ²	5,43 %	
3	Drogi wewnętrzne, w tym pożarowa	591,41 m ²	5,41 %	
4	Plac zabaw dla dzieci	158,14 m ²	1,45 %	
5	Chodniki – dojścia do obiektów	413,02 m ²	3,78 %	
6	Miejsca postojowe	296,73 m ²	2,71 %	
7	Pozostałe m-ca utwardzone	215,23 m ²	1,97 %	
8	Boisko sportowe – plac manewrowy ppoż.	601,33 m ²	5,50 %	
9	Zieleń średnia i wysoka (drzewa, krzewy)	30,00 m ²	0,27 %	
10	Zieleń niska	7453,06 m ²	68,15 %	
RAZEM		10936,00 m²	100,00 %	

6. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU DZIAŁKI

W poniższej tabeli zestawiono zmiany, jakie wprowadzone zostaną w zagospodarowaniu działki w stosunku do założeń zawartych w projekcie zamiennym. Zestawienie nie obejmuje obiektu kubaturowego.

Poz.	Element zagospodarowania		Uwagi dot. zmian w zagospodarowaniu
	Projekt zamienny (1)	Projekt zamienny (2)	
1	2	3	4
1	Ogrodzony plac zabaw	Ogrodzony plac zabaw	Nastąpiła zmiana dot. zwiększenia powierzchni placu zabaw oraz zaniechania utwardzenia części placu na rzecz placu trawiastego (w całości).
2	Miejsca postojowe	Miejsca postojowe	Nastąpiła zmiana dot. lokalizacji i ilości miejsc postojowych wynikająca z wymaganych odległości od budynku, granicy działki i placu zabaw.
3	Ogrodzone boisko sportowe	–	Odstąpiono od budowy boiska sportowego wraz z ogrodzeniem
4	Droga pożarowa	Droga pożarowa	Nastąpiła zmiana przebiegu drogi pożarowej z zachowaniem jej parametrów wymiarowych.
5	Boisko sportowe z funkcją placu manewrowego ppoż.	–	Odstąpiono od budowy placu manewrowego, ze względu na rezygnację z budowy boiska sportowego, a jednocześnie stworzono możliwość manewru zawracania i wycofania pojazdu bojowego na drodze pożarowej.
6	Nawierzchnie utwardzone i tereny zielone	–	Nastąpiła zmiana usytuowania terenów zielonych i miejsc o nawierzchni utwardzonej w tym terenie pod pojemniki na odpady.

UWAGA ! Wymagania ochrony ppoż. rozpatrywać zgodnie z p. 6 opisu techn. w projekcie podstawowym autorstwa arch. Kseni Helis z firmy „KOSZT-BUD” pt: „Zabezpieczenie pożarowe” z wyjątkiem p. 6.12 tego opisu dot. przeciwpoż. zaopatrzenia wodnego – zamiast zbiornika ppoż., wykonane zostały przez PWiK dwa nadziemne hydranty zewn. o D_{nom} 80 mm na sieci wodociągowej o D_{nom} 110 mm. Błędnie opisana na mapie średnica wodociągu wyjaśniona została w załączonym piśmie PWiK (syg. W/1049/DT/2010).

7. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

7.1. Układ komunikacyjny → bez zmian – dojazd i dojście z ul. Wysokiej, z możliwością dodatkowego dojścia od ul. Wodzisławskiej.

7.2. Uzbrojenie terenu:

Przez teren działki przebiegają sieci opisane w p. 5.2. Ścieki odprowadzone zostały do sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej wzdłuż ul. Wodzisławskiej przy jednoczesnej likwidacji istniejącego i projektowanego (w proj. podstawowym) zbiornika na nieczystości ciekłe.

Wody deszczowe z połąci dachowych i terenów utwardzonych odprowadzone są do sieci kanalizacji deszczowej przebiegającej wzdłuż ul. Wodzisławskiej. Dodatkowo przez teren działki wykonano sieć wodociągową o D_{nom} 110 mm, na której zabudowano 2 hydranty nadziemne o D_{nom} 80 mm. Odległość hydrantu od strony północnej do budynku wynosi ok. 18 m, a hydrantu od strony południowej do budynku wynosi ok. 42 m.

7.3. Projektowana zabudowa → bez zmian – na terenie działki realizowany jest obiekt budowlany kubaturowy w postaci budynku przedszkola.

7.4. Elementy zagospodarowania działki:

W związku z przedmiotową inwestycją oprócz budynku przedszkola, na terenie działki powstaną następujące elementy zagospodarowania:

- Plac zabaw → w bezpośrednim sąsiedztwie przedszkola od strony zachodniej powstanie plac zabaw wyposażony w atestowane urządzenia do zabaw. Plac o powierzchni 471,71 m² będzie wydzielony ogrodzeniem systemowym o wys. 1,5 m z bramą wjazdową i furtką. Plac posiadał będzie nawierzchnię w całości trawiastą.
- Droga pożarowa → jako jednocześnie wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny stanowić będzie dojazd i dojście do budynku przedszkola i biblioteki. Przebiegać będzie od istniejącej asfaltowej drogi dojazdowej, a następnie wokół placu zabaw dla dzieci aż do budynku biblioteki. Posiadać będzie wszystkie wymagane parametry drogi pożarowej określonej w rozporządzeniu MSWiA z dn. 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych tj. m. in.: szerokość nie mniejszą niż 4 m, promień zewnętrznego łuku 11 m, nachylenie podłużne nie większe niż 5 % i nośności co najmniej 100 kN na oś pojazdu. Między drogą, a budynkiem przedszkola, szkoły i biblioteki nie ma elementów przesłaniających. Nawierzchnia drogi wykonana będzie z kostki brukowej gr. 8 cm na podbudowie określonej w projekcie podstawowym.
- Miejsca postojowe → wykonano 11 miejsc postojowych w tym 5 dla osób niepełnosprawnych. Miejsca postojowe urządzone będą na płycie istniejącego boiska o nawierzchni asfaltowej i zabezpieczone będą od strony istniejącego boiska sportowego ogrodzeniem systemowym panelowym o wys. 6 m.
- Miejsce składowania odpadów stałych → usytuowane będzie za terenem utwardzonym w południowej części działki w odległości 10,3 m od okien biblioteki oraz 3 m od granicy działki. Miejsce składowania będzie utwardzone kostką brukową o gr. 8 cm na tej samej podbudowie co droga pożarowa i zabezpieczone ogrodzeniem panelowym o wys. 1,5 m.
Dojazd do miejsca ustawienia pojemników odbywał się będzie drogą pożarową.

7.5. Ukształtowanie terenu i zieleni:

Po zmianie lokalizacji niektórych elementów zagospodarowania lub zaniechaniu ich budowy, nastąpi częściowa zmiana niwelety. Zmianie ulegnie również powierzchnia zieleni z uwagi na mniej terenu utwardzonego. Poza tym ukształtowanie terenu nie ulegnie zmianie.

W związku z kolizją części istniejącego drzewostanu z projektowanym zagospodarowaniem

działki, usunięte zostały drzewa i krzewy z przedmiotowego terenu zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Jastrzębie z dn. 19.11.2007 r. – syg. OŚ.I.7635-227/07.

7.6. Bilans powierzchni działki po zakończeniu inwestycji:

UWAGA ! Poniższy bilans dot. całej działki.

Lp	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia	Udział w pow. działki	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Zabudowa istniejąca	513,51 m ²	4,70 %	
2	Zabudowa projektowana – bud. przedszkola	593,57 m ²	5,43 %	
3	Droga pożarowa, chodniki, dojścia i pozostałe m-ca utwardzone	1184,96 m ²	10,84 %	
4	Plac zabaw dla dzieci – zieleń niska	432,75 m ²	3,96 %	
5	Miejsca postojowe	206,89 m ²	1,89 %	
6	Zieleń niska urządzona	125,64 m ²	1,15 %	
7	Pozostała zieleń w tym średnia i wysoka (drzewa, krzewy)	7878,68 m ²	72,03 %	
RAZEM		10936,00 m²	100,00 %	

8. INFORMACJA O ZAGROŻENIU DLA ŚRODOWISKA

Przedmiotowa inwestycja, a w szczególności zmiana lokalizacji niektórych elementów zagospodarowania działki nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska. Nie wpłynie ona również na stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego z uwagi na brak źródeł emisji zorganizowanej. Likwidacja istniejącego zbiornika na nieczystości ciekłe oraz odstąpienie od budowy nowych zbiorników na rzecz podłączenia budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej wyeliminuje jakiegokolwiek zagrożenie zanieczyszczenia gleby. Planowane zagospodarowanie działki nie będzie ingerować na sposób zagospodarowania terenów sąsiednich i nie spowoduje uciążliwości w korzystaniu z infrastruktury w rejonie inwestycji. W związku z powyższym stwierdza się, że przedmiotowe elementy zagospodarowania nie będą oddziaływały negatywnie na środowisko naturalne.

9. INFORMACJA DOT. OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Zamienna lokalizacja niektórych elementów zagospodarowania działki oraz zgodne z przeznaczeniem ich użytkowanie nie spowodują pozbawienia osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej,
- ograniczeń i możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
- ograniczeń w dostępie do światła dziennego.

Ponadto sposób użytkowania elementów i urządzeń zagospodarowania działki wyklucza wystąpienie uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje i promieniowanie oraz zanieczyszczenia powietrza i gleby.

W związku z powyższym nie zostanie naruszona ochrona interesów osób trzecich.

10. UWAGI KOŃCOWE

- 1) Roboty budowlane realizowane przy zagospodarowaniu działki wykonywać należy pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane.
- 2) Wszystkie roboty dot. zagospodarowania działki należy wykonać zgodnie z założeniami zawartymi w niniejszej dokumentacji projektowej zamiennej. Odstępstwa lub zmiany w stosunku do projektu bez wiedzy autorów projektu, inspektora nadzoru inwestorskiego lub kierownika budowy są niedopuszczalne i mogą spowodować wstrzymanie prac na budowie.
- 3) Materiały budowlane zastosowane do wykonania elementów zagospodarowania działki winny być dopuszczone do obrotu zgodne z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 16 kwietnia „o wyrobach budowlanych” (Dz.U. Nr 92 z 30.04.2004 r., poz. 881), a stosowne atesty inwestor winien przechowywać wraz z dokumentacją budowy.
- 4) Niniejszy opis nie obejmuje technologii wykonania elementów zagospodarowania.
- 5) Opinie rzeczoznawców dotyczą wyłącznie projektu zagospodarowania działki.

Opracował:

Sprawdził: