

**CZĘŚĆ OPISOWA**  
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

**Obiekt(y):** Budynek oświaty i przedszkola (kat. IX)  
(kat. VIII) Zewnętrzna elektroenergetyczna linia zasilająca,  
Zewnętrzna instalacja oświetlenia zewnętrznego,  
Zewnętrzna instalacja C.O.  
Obiekty małej architektury,

**Nazwa zadania:** „Rozbudowa z przebudową Zespołu Szkół w Serbach”

**Inwestor:** Gmina Głogów  
Śłodowa 1A, 67-200 Głogów

**Lokalizacja:** miejscowość: Serby, ul. Ogrodowa  
jednostka ewidencyjna: 020302\_2 Głogów  
dz.nr: **103/2**, obręb: 0012 Serby

## I. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

### 1. Zakres i przedmiot inwestycji:

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa z przebudową istniejącego budynku oświaty o oddziały szkolno – przedszkolne w ramach zadania „Rozbudowa z przebudową Zespołu Szkół w Serbach”, na działce 103/2 w m. Serby.

Zakres inwestycji obejmuje, poza budową przedmiotowego budynku, także budowę zewnętrznej elektroenergetycznej doziemnej instalacji zasilającej, zewnętrznej instalacji oświetlenia terenu, zewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz budowę małej architektury (ławki, kosze).

Zakresem inwestycji objęte jest wykonanie robót polegających na utwardzeniu terenu w obszarze przedmiotowej działki, tj. projektowane dojścia dojazdu w tym, p.poż. Utwardzenia wykonane będą w etapie końcowym inwestycji (wg odrębnego opracowania wykonawczego) i nie wymagają pozwolenia na budowę w myśl Art.29. Ust.2 pkt 5) i zgłoszenia zgodnie z Art. 30 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane.

### 2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka w stanie istniejącym zabudowana budynkiem oświaty Zespołu Szkół ze szkolną salą gimnastyczną stanowiącą odrębny segment budynku, infrastrukturą uzupełniającą – boiska terenowe utwardzone, bieżnia . Na działce znajduje się placyk do tymczasowego gromadzenia odpadów stałych. Istniejący budynek szkoły jest 2 kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony – (kotłownia) i częściowo jednokondygnacyjny (segment sali sportowej z zapleciami). Budynek posiada zlokalizowane przed budynkiem głównym istniejącej szkoły miejsca parkingowe oraz w części północnej działki od strony ul. Kwiatowej.

Projektowana zmiana zagospodarowania przewiduje rozbiórkę istniejących utwardzeń terenu stanowiących boiska, bieżnię (wyłączone z eksploatacji), części dojścia do sali gimnastycznej oraz rozbudowę o projektowany przedmiotowy budynek w nawiązaniu do istniejącego wyjścia zewnętrznego segmentu sali gimnastycznej.

Przed przystąpieniem do realizacji robót należy dokonać wycinki kolidujących zadrzewień wysokich w ilości i lokalizacji wykazanej na projekcie zagospodarowania (w obowiązku Inwestora) – wg odrębnego postępowania administracyjnego.

Zakres inwestycji nie przewiduje zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów Zespołu Szkół, projektuje się przebudowę istniejącej kotłowni w zakresie zaopatrzenia nowo projektowanego budynku w media.

W etapie II zakłada się przebudowę części gastronomicznej istniejącej szkoły - wg odrębnego opracowania i postępowania. Zakres prac etapu II nie ma wpływu na projektowany budynek stanowiący przedmiot inwestycji.

### **3. Projektowane zagospodarowanie działki**

Projekt opracowano w oparciu o obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głogów Uchwała nr XXVII/203/2006 z dnia 03.03.2006 dla przedmiotowej działki 103 sprzed podziału nieruchomości. MPZP określa położenie terenu inwestycji w jednostce bilansowej UO/US – terenu usług oświaty, sortu i rekreacji. Wskazuje też jednoznacznie usytuowanie wewnętrznych ciągów pieszo – jednych KDW, KDW ppoz, KX.

Projektuje się rozbudowę istniejącego budynku Zespołu Szkół w kierunku północnym, począwszy od segmentu istniejącej sali gimnastycznej, o budynek oświaty z oddziałami szkolno – przedszkolnym.

Projektowany budynek podzielony został na 3 segmenty (A,B,C) stanowiące oddzielne części konstrukcyjne budynku. Lokalizacje projektowanego budynku w terenie wyznaczono od narożnika (połączenia) projektowanego segmentu A z istniejącym segmentem sali gimnastycznej, który wynosi 1,35m od krawędzi liczonej w poziomie parteru.

Lokalizacja budynku nieregularna w stosunku do granic działki, wyznaczona poprzez warunki nasłonecznienia sal dydaktyczno – przedszkolnych ze spełnieniem wymagań technicznych dotyczących budynków.

Istniejący poziom terenu (działki) jest stosunkowo płaski, niwelacja różnic terenu w zakresie objętym opracowaniem wynosi do 0,20m. Przyjęto porównawczy poziom terenu działki wynosi 73,00 natomiast projektowany poziom  $+0,00=73,33$  (33cm ponad poziom istniejący terenu).

Projektowany budynek szkolno - przedszkolny to budynek I i II kondygnacyjny, pokryty stropodachem płaskim (3-5 st) w nawiązaniu do istniejącego segmentu szkoły. Obiekt w rzucie poziomym złożony z 3 segmentów z podziałem funkcjonalno - użytkowym (szkolno – przedszkolnym).

segment A – I kondygnacyjny	(pomieszczenia szkolne)
segment B i C - II kondygnacyjny	(pomieszczenia przedszkolne - PARTER)
	(pomieszczenia szkolne – PIĘTRO)

### Gabaryty obiektu:

Wysokość zabudowy:

- segment A o wymiarach 17,00 x 21,90m i wysokości 6,13m
- segment B o wymiarach 20,34 x 29,62m i wysokości 8,77m
- segment C o wymiarach 18,62 x 28,14m i wysokości 9,03m

Powierzchnia zabudowy:

– segment A	- 296,78 m <sup>2</sup>
– segment B	- 540,60 m <sup>2</sup>
– <u>segment C</u>	- <u>415,09 m<sup>2</sup></u>
R-m:	<b>1252,47 m<sup>2</sup></b>

Kubatura:

– segment A	- 1450,0 m <sup>3</sup>
– segment B	- 4095,0 m <sup>3</sup>
– <u>segment C</u>	- <u>3590,0 m<sup>3</sup></u>
R-m:	<b>9135,0 m<sup>3</sup></b>

### Zaopatrzenie w infrastrukturę (media):

Zaopatrzenia w wodę: Przyłącze wodociągowe wykonana poprzez nowo projektowane przyłącze wodociągowe zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci pismo znak WK.7021.417.2015-1 – wg odrębnego opracowania.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych: Przyłącze kanalizacji sanitarnej do istniejącej tudni na terenie działki inwestora zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci pismo znak WK.7021.417.2015-1 – wg odrębnego opracowania.

Zaopatrzenie w energię: Projektuje się wewnętrzną doziemną elektroenergetyczną instalację zasilającą z istniejącej ze złącza ZKP zlokalizowanego na terenie działki, kablem YKY 5x25mm o długości 35,40m zgodnie z opracowaniem branżowym i WTP pismo znak: WP/006382/2016/O02R02.

Projektuje się zewnętrzną instalację oświetleniową terenu wokół budynku, kablem YAKXS 4x25mm<sup>2</sup> o łącznej długości 202,5m z zachowanie dwóch obwodów oświetleniowych z latarniami typu parkowego LED o mocy 35kW każda po 5 szt. na jednym obwodzie. Całość projektowana zgodnie z opracowaniem branżowym w dalszej części opracowania.

Zaopatrzenie w ciepło: Projektuje się przebudowę istniejącej kotłowni na olej opałowy zlokalizowanej w istniejącym budynku głównym Szkoły. Zewnętrzną instalację centralnego ogrzewania zaprojektowano z rur TWINPIPE o średnicy Dn 65 i długości 55,60m. Całość projektowana zgodnie z opracowaniem branżowym w dalszej części opracowania.

### Warunki ochrony przeciwpożarowej:

Zgodnie z par. 209 warunków technicznych Dz.U.2015 poz. 1422 j.t obiekt zaliczany jest do kategorii zagrożenia ludzi z podziałem na funkcje użytkowe.

Segment B i C (parter) - Przedszkole – **ZLII** klasa odporności pożarowej **D** (jedna kondygnacja) art. 212 ust. 3. Klasa odporności pożarowej zmniejszona z uwagi na strop nad pierwszą kondygnacją poniżej 9,0m nad poziomem terenu.

Segment A i BC (piętro) Szkoła – **ZLIII** klasa odporności pożarowej **D** art. 212. ust. 3.

Z każdego segmentu zapewnione są ewakuacyjne wyjścia zewnętrzne poprzez ciągi komunikacji zewnętrznej (utwardzenia) o szerokości 2,0m i połączone z drogą pożarową wydzieloną zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego jako KDW p.poż. o szerokości 5,0m i oddzielone pasem zieleni od granicy z działką sąsiednią i zakończona placem manewrowym o wymiarach 20x20m.

Budynek wyposażony w stałe urządzenia gaśnicze, hydranty wewnętrzne oraz hydrant zewnętrzny – wg opracowań branżowych.

#### Dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych:

Budynek zaprojektowano z myślą jako budynek oświaty o zintegrowanym systemie szkolnictwa z udziałem uczniów o ograniczonej zdolności poruszania się.

Budynek posiada pełny dostęp dla osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich. Budynek przedszkola (obiekt o ograniczonej zdolności poruszania się) posiada dostęp poprzez główne wejście zlokalizowane od strony południowo – zachodniej segmentu C z wykonaną pochylnią o pochyleniu do 8% i wysokości wznoszenia wynoszącym do 0,5m.

Budynek Szkoły w segmencie A posiada dostęp bezpośrednio z terenu P.P.T (73,33=0,00), natomiast dostęp do pomieszczeń zlokalizowanych na piętrze segmentu B i C zapewnia projektowany wewnętrzny drzwi windy przystosowany do przewozu osób na wózkach. Obiekt posiada wszystkie pomieszczenia ogólnodostępne i sanitariaty przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

W celu połączenia pomieszczeń szkolnych (seg. A) z istniejącą częścią szkoły zaprojektowano wewnętrzną pochylnię do 10% i wysokości wznoszenia wynoszącym do 0,5m. Przy pochylni zaprojektowano schody wewnętrzne. Schody i pochylnię wewnętrzną należy dostosować do istniejącego poziomu posadzki w segmencie istniejącej sali gimnastycznej tak aby nie powstały progi. Maksymalna wysokość schodów 17,5cm.

#### Obiekty małej architektury:

Jako uzupełnienie projektowanego zagospodarowania terenu i funkcji budynku projektuje się wyposażenie terenu przyległego w ławki z oparcie o długości 1,80m. Ławki w ilości 6 szt. zlokalizowane wzdłuż obwodu placu manewrowego 20x20 po dwie na każdej z 3 krawędzi. Ławki o konstrukcji metalowej w siedziskami drewnianymi. Przy każdym zestawie ławek projektuje się kosz podręczny o pojemności 65l z zadaszeniami.

#### **4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania**

Do ustalenia stosunku dopuszczalnych udziałów % powierzchni zabudowy, bilansu terenu przyjęto część działki objęta jednostką bilansową UO/US.

Powierzchnia działki w strefie UO/US	-	8550,00 m <sup>2</sup>	100,0%
powierzchnia zabudowy istn. budynków	-	1268,30 m <sup>2</sup>	14,83%
powierzchnia zabudowy projekt. Budynku	-	1252,47 m <sup>2</sup>	14,65%
powierzchnia istn. boisk, bieżni (do rozbiórki)	-	1373,00 m <sup>2</sup>	16,05%
pow. istn. utwardzeń (place, chodniki, schody)	-	671,25 m <sup>2</sup>	7,85%

rozbiórka istniejących utwardzeń	-	32,20 m <sup>2</sup>	0,38%
pow. proj. utwardzeń (place, chodniki, schody)	-	662,00 m <sup>2</sup>	7,74%
teren zielony – biologicznie czynny	-	4728,18 m <sup>2</sup>	55,30%

Bilans spełnia warunki zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w myśl zapisów MPZP Gm. Głogów.

## 5. Informacja o ochronie konserwatorskiej

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

## 6. Eksploracja górnicza

Obiekt zlokalizowany jest poza zasięgiem wpływów eksploatacji górniczych.

## 7. Informacja dane charakterystyczne

### **Wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne**

Budowa obiektu wymaga usunięcia kolidujących drzew wysokich. Inwestor przed przystąpieniem do ich usunięcia zobowiązany jest pozyskać wymagane pozwolenia i uzgodnienia wynikające z odrębnych przepisów. W myśl MPZP inwestor zobowiązany jest do nowych nasadzeń w ramach usunięcia zieleni.

Projektuje się złożenie zieleni niskiej (trawniki, krzewy ozdobne) na części biologicznie czynnej jednostki UO/US. Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

### **Wpływ obiektu na istniejącą glebę, wody powierzchniowe i podziemne**

Budynek istniejący i projektowany zlokalizowane są w strefie Głównego Zbiornika Wód podziemnych oraz w strefie ochrony ujęcia wód podziemnych „Serby”

Odprowadzenie wód powierzchniowych z dachów na teren zielony własny inwestora poprzez opaskę utwardzoną wokół budynku i tereny utwardzone. Odprowadzenie wód powierzchniowych nie może powodować pogorszenia warunków działek sąsiednich.

## 8. Obszar oddziaływania obiektu budowlanego

Zgodnie art. 3 pkt. 20 Ustawy prawo budowlane po przeprowadzeniu analizy występowania obszaru oddziaływania obiektu budowlanego zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422 j.t) – **obszar mieści się w zakresie przedmiotowej działki**

## **9. Ochrona środowiska**

Projektowana inwestycja nie wywołuje negatywnego wpływu na stan środowiska naturalnego i zdrowie ludzi.

### Uwaga

Dokładne usytuowanie obiektu przedstawia projekt zagospodarowania działki rys. Z1. Wszelkie zmiany do projektu wymagają zgody projektanta.

Projektant:

grudzień - 2015 r.