

# TOM I

## - PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**INWESTOR:** GMINA JARACZEWO  
63-233 JARACZEWO  
UL. JAROCIŃSKA 1

**OBIEKT:** BUDOWA BUDYNKU PRZEDSZKOLA PUBLICZNEGO W  
JARACZEWIE - **PROJEKT ZAMIENNY**

**ADRES BUDOWY:** 63-233 JARACZEWO, dz. nr 1033  
UL. TOPOŁOWA

### **I. OPIS DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**

1. Przedmiotem inwestycji - opracowania jest projekt budowy przedszkola publicznego w miejscowości Jaraczewo , na działce nr 1033 - **projekt zamienny do pozwolenia nr : R-BS.6740.1.225.2016.GKZ z dnia 28.04.2016 r.**

**Projekt realizowany będzie w II etapach :**

- **Etap I projektowana budowa przedszkola wraz z projektowaną infrastrukturą techniczną ( wykonać zgodnie z planem zagospodarowania terenu )**
- **Etap II projektowana budowa żłobka .**

2. Zagospodarowanie :

- Działka niezabudowana

3. Projektowane zagospodarowanie działki :

- Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze na zasadach określonych przez zarządcę sieci .
- Odprowadzenie wody deszczowej i roztopowej z powierzchni utwardzonej i połąci dachowych projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej .

- Zaopatrzenie w wodę projektowanym przyłączem z istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez zarządcę sieci .
  - Zasilanie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem z istniejącej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przez zarządcę sieci .
  - Zapotrzebowanie w ciepło - z indywidualnej kotłowni na paliwo gazowe .
  - Usuwanie odpadów - odpady będą składowane w pojemnikach i usuwane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami na terenie Gminy Jaraczewo .
  - Minimalna liczba miejsc postojowych - zaprojektowano 22 stanowiska postojowe w tym 2 stanowiska przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową .
  - Dostęp do drogi - projektowanym zjazdem z drogi gminnej nr 611067 P ul. Topolowa oraz w obrębie pasa drogowego oznaczonego dz. nr 1016 .
4. Wody opadowe i roztopowe nie będą odprowadzane na działki sąsiednie ani na pas drogowy. Inwestycja nie powoduje zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych oraz kierowania ich na teren sąsiednich działek .
  5. Inwestycja nie wprowadza nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz nie tworzy i nie utrzymuje otwartych kanałów i zbiorników ściekowych.
  6. Projektowana inwestycja nie zmieni stanu wody na gruncie.
  7. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie będą ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek, nie będą ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla innych działek.
  8. Zabudowa i zagospodarowanie nie będzie ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń na pobyt ludzi osób trzecich. Projektowana inwestycja nie będzie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań.
  9. Łączność przewodowo lub bez przewodowo
  10. Uciążliwości dla środowiska powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie będą wykraczać poza granice działki.
  11. Inwestycja nie będzie emitować do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
  12. Inwestycja nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu do otoczenia.
  13. Inwestycja nie narusza równowagi przyrodniczej, nie utrudnia prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska .

14. Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zachowane .
15. Dla inwestycji objętej opracowaniem określa się nakazy , dopuszczenia i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .
16. Znalezione w czasie realizacji inwestycji przedmioty mogące być zabytkiem archeologicznym należy zabezpieczyć i oznakować oraz zawiadomić o znalezisku Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
17. Działka nie podlega archeologicznej ochronie konserwatorskiej.
18. Na ewentualną wycinkę drzew należy uzyskać stosowne zezwolenie ( nie dotyczy drzew owocowych )
19. Działka nie leży na terenach górniczych.
20. Na działce nie ma siedlisk ptaków.
21. Planowana inwestycja nie kwalifikuje się wg przepisów odrębnych jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
22. Po zakończeniu budowy teren działki należy uporządkować, dojazdy i dojścia utwardzić, zagospodarować tereny zielone adoptując istniejącą zielen.
23. W budynku nie występują istniejące i projektowane cechy stwarzające zagrożenie dla higieny i zdrowia użytkowników. Projektowany budynek nie generuje uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń.
24. Obszar oddziaływania budynku
  - a) przedmiotowa inwestycja nie wnosi dodatkowych uciążliwości na działki sąsiednie, oddziaływanie pozostaje na poziomie spełniającym obowiązujące normy.
  - b) przedmiotowa inwestycja nie wnosi dodatkowych uciążliwości w postaci szkodliwego promieniowania, oddziaływania pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza, gruntu i wód, oddziaływania pozostaje na poziomie spełniającym obowiązujące normy.
  - c) przedmiotowa inwestycja usytuowana na działce budowlanej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - przedmiotowa inwestycja nie powoduje zacieniania pomieszczeń w budynkach na działkach sąsiednich osób trzecich.

- przedmiotowa inwestycja nie zmienia stanu wód na gruncie oraz nie powoduje zalewania działek sąsiednich osób trzecich.
- przedmiotowa inwestycja nie ogranicza dostępu do mediów oraz nie ogranicza dostępu do działek sąsiednich osób trzecich.
- przedmiotowa inwestycja usytuowana na działce zgodnie przepisami p.poż. nie ogranicza możliwości zabudowy działek sąsiednich osób trzecich.
- W oparciu o niżej wymienione, właściwe przepisy prawa dokonano, określenia obszaru oddziaływania obiektu:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane ( Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późniejszymi zmianami )
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r . w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać i ich usytuowanie ( Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami )
- Dokonana analiza obszaru oddziaływania obiektu wskazuję , iż obszar mieści się w całości na działce objętej inwestycją tj. dz. nr 1033 .

Nr. ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
Działka nr. 511	- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( Dz . U. z 2016 r. poz. 290 z późniejszymi zmianami ) - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać i ich usytuowanie ( Dz. U. Nr 75 poz. 69 z późniejszymi zmianami )	- obszar oddziaływania obiektu nie występuje na działce sąsiedniej, ponieważ odległość budynku od granicy działki jest mniejsza niż połowa wysokości projektowanego bud. Odległość do granicy 15,33m

Działka nr. 1016	jak powyżej	obszar oddziaływania obiektu nie występuje na działce sąsiedniej, ponieważ odległość budynku od granicy działki jest mniejsza niż połowa wysokości projektowanego bud. Odległość do granicy 5,0m
Działka nr. 1014	jak powyżej	- obszar oddziaływania obiektu nie występuje
Działka nr. 1015	jak powyżej	- obszar oddziaływania obiektu nie występuje
Działka nr. 1018/7	jak powyżej	- obszar oddziaływania obiektu nie występuje

#### 25. Zestawienie powierzchni:

- Powierzchnia obszaru działki 19 416,00 m<sup>2</sup> = 100 ,00%
  - Powierzchnia zabudowy
  - **Etap I zabudowa przedszkola 1238,29 m<sup>2</sup>= 6,37 %**
  - **Etap II zabudowa żłobka 420,64 m<sup>2</sup> = 2,16 %**  
**1658,93 m<sup>2</sup> = 8,54 %**
  - Utwardzenia
  - **Etap I utwardzenia 1388,19 m<sup>2</sup>= 7,14%**
  - **Etap II utwardzenia 372,58 m<sup>2</sup>=1,91 %**  
**1760,77 m<sup>2</sup> = 9,06 %**
  - Zieleń – powierzchnia biologicznie czynna 15 996, 30 m<sup>2</sup> = 82,40 %
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - wynosi dla projektowanego budynku 0,08**

## II. WARUNKI GEOTECHNICZNE

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. poz.463) . Na podstawie rozporządzenia oraz badań geotechnicznych wykonanych przez firmę Geologia Wielkopolska ul. Fryderyka Chopina 2B , 63-200 Jarocin , ustalono :

a) proste warunki gruntowe

- jednorodne grunty w warstwach równoległych do powierzchni,
- zwierciadło wody poniżej poziomu posadowienia fundamentów
- brak innych niekorzystnych warunków geologicznych
- ustalenia wykonano na podstawie przebiegu warstw i ich rodzajów w próbnym wykopie oraz wywiadu na temat zachowania się sąsiednich obiektów i zwierciadła wód gruntowych,

2. Na podstawie powyższych ustaleń projektowany obiekt zaliczono do trzeciej kategorii geotechnicznej.

**UWAGA!**

Jeżeli przy prowadzeniu robót ziemnych lub budowlanych warunki gruntowe będą inne od założonych należy niezwłocznie skontaktować się projektantem.

### **III. UWAGI KOŃCOWE**

Wszystkie prace związane z realizacją obiektu prowadzić pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym z zachowaniem wymagań BHP w budownictwie; przy użyciu wyrobów dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.

**OPRACOWAŁ:**

mgr inż. arch. MAGDALENA GRALIŃSKA - DOLATA  
upr. budowlane do projektowania  
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej  
nr ewid. 54/WPOKK/UpB/2011

mgr inż. KRZYSZTOF KOWALSKI  
Jarocin, ul. Konwaliowa 2, tel. 062 747 25 98  
upr. projektant i kierownik budowy w specjal.  
konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
upr. nr WKP/0060/PWOK/06

Dr inż. arch. JADWIGA KAZIMIERA PIEŃCZEWSKA  
Uprawniona do projektowania  
i kierowania budowy w specjalności architektonicznej  
nr ewid. WBPP.N 108/88/ZG-25.04.88 r .

inż. bud. RYSZARD KOWALSKI  
upr. proj. w spec. konstr. bud.  
WKP/BO/2393/01, Upr. UAN-8386/85/86  
Jarocin, ul. Deszczowa 12, tel. 747 14 29