

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTOR		Miasto Mińsk Mazowiecki ul. Konstytucji 3 Maja 1 05-300 Mińsk Mazowiecki		
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO		Budowa wiat rowerowych		
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO		ul. Dąbrówki 10 05-300 Mińsk Mazowiecki Kategoria obiektu budowlanego: VIII		
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE		Nazwa i numer jednostki ewidencyjnej: Mińsk Mazowiecki 141201_1 Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: Mińsk Mazowiecki, 0001 Numer działki ewidencyjnej: 2475/3 id. działki: 141201_1.0001.2475/3		
	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NR UPRAWNIENÍ BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACOWANIA	PODPIS
Projektant	mgr inż. arch. Barbara Trojanowska	Do projektowania b/o w specjalności architektonicznej MA/086/04	Architektura	

Mińsk Mazowiecki , marzec 2026r.

Spis treści

1 Podstawa opracowania.....	3
2 Przedmiot i zakres inwestycji.....	3
3 Lokalizacja i istniejący stan zagospodarowania terenu.....	3
4 Projektowane zagospodarowanie terenu.....	4
4.1 Sposób odprowadzania ścieków i wód opadowych.....	4
4.2 Komunikacja wewnętrzna.....	4
4.3 Ukształtowanie terenu i układ zieleni.....	4
4.4 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.....	4
4.5 Opis zapewnienia warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.....	4
5 Bilans terenu.....	5
6 Informacje i dane o rodzaju ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.....	6
7 Warunki gruntowo-wodne.....	7
8 Wpis do rejestru zabytków, ewidencji gminnej zabytków info o obszarze objętym ochroną konserwatorską.....	7
9 Wpływ eksploatacji górniczej.....	7
10 Informacja o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników i otoczenia budynku.....	7
11 Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej: drogi pożarowe, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż wraz z parametrami technicznymi.....	7
12 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	8
13 Wpływ urządzeń na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.....	8
14 Projektowane obiekty.....	9
14.1 Wiaty rowerowe - 3szt.....	9
14.2 Stojaki na rowery – 18szt.....	11
15 Kolejność robót.....	12
16 Uwagi.....	12
 Oświadczenie projektanta.....	 13

Rys. PZT -01 – Projekt zagospodarowania terenu - usytuowanie wiat

skala 1:500

1 Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora
- Wizja lokalna
- UCHWAŁA NR LXII.542.2023 RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar środkowo – wschodni
- Mapa zasadnicza
- Prawo budowlane oraz odpowiednie przepisy i obowiązujące Polskie Normy z zakresu budownictwa.

2 Przedmiot i zakres inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa 3 wiat z miejscami postojowymi dla rowerów.

Projektowane elementy:

- montaż obiektów: wiaty rowerowej i stojaków dla rowerów

3 Lokalizacja i istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren Zespołu Szkolno-Przedszkolnego położony jest przy ulicy Dąbrówki 2 w Mińsku Mazowieckim.

W sąsiedztwie zabudowa niska i średniowysoka, z przewagą budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowa nieuciążliwa oraz budynki usług oświaty.

Teren jest płaski, z niewielkim spadkiem w kierunku południowo-zachodnim. Nie występuje zieleń wymagająca zachowania.

Istnieją 3 zjazdy bezpośrednio na działkę z ul. Dąbrówki, ul. Śniadeckich i od strony ul. Szkolnej oraz wewnętrzna komunikacja z miejscami postojowymi, dojazdami do budynku oraz drogą pożarową.

Na działce znajduje się zespół budynków szkoły z salą gimnastyczną i przedszkola złożony z kilku części i budynków połączonych ze sobą łącznikami lub przylegającymi do siebie. Jest to obiekt 1-3 kondygnacyjny.

Miejsce przeznaczone pod budowę wiat jest niezabudowane, utwardzone pełną kostką betonową.

4 Projektowane zagospodarowanie terenu

4.1 Sposób odprowadzania ścieków i wód opadowych

Wody deszczowe z terenu odprowadzane są na własny teren nieutwardzony. Zmian nie projektuje się.

Wody deszczowe z wiat rowerowych i terenu komunikacji rowerowej są traktowane jako wody czyste i nie wymagają dodatkowego oczyszczania przed wprowadzeniem do gruntu.

4.2 Komunikacja wewnętrzna

Zjazdy na działkę i komunikacja wewnętrzna istniejąca, bez zmian.

Dla przedmiotowej inwestycji miejsca postojowe nie są wymagane.

W projektowanych 3 wiatkach przewiduje się łącznie 90 miejsc postojowych dla rowerów

4.3 Ukształtowanie terenu i układ zieleni

W miejscu planowanego zagospodarowania terenu budowy teren jest utwardzony.

Nawierzchnie pod wiatami przewidziane są do ruchu pieszego i rowerowego –nie przewiduje się wjazdu samochodów.

Projektuje się pozostawienie nawierzchni z kostki betonowej ukształtowanej w sposób nie powodujący zalewania wodami opadowymi terenów sąsiednich.

4.4 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

- nie dotyczy

Nie przewiduje się wykonywania żadnych nowych instalacji podziemnych i naziemnych.

4.5 Opis zapewnienia warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne

- nie dotyczy

5 Bilans terenu

działka nr ew. 2475/3 powierzchnia 16 976m²

w tym:

na obszarze inwestycji 4UO - 16701m²

poza opracowaniem 9MW/U 275m²

	Istniejąca		Projektowane wiaty		razem		uwagi
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Pow. zabudowy	3174,56	19,01%	86,19	0,52%	3260,75	19,52%	Max. 50% działki budowlanej
Pow. utwardzona dojścia, dojazdy, parkingi, boiska	8721,78	52,22%	0,66	0,00%	8635,59	51,71%	
Pow. biol. czynna*	4804,66	28,77%	0,00	0,00%	4804,66	28,77%	Min.25% działki budowlanej
RAZEM działka 2475/3 w obszarze 4UO	16701,00	100,00%	-----	-----	16701	100,00%	
Pow. całkowita	6404,80	38,35%	86,19	0,52%	6490,99	38,87%	
Intensywność zabudowy (pow. zabud. całkowitej/ pow. terenu)	0,383		0,005		0,389		0,3-2

** procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego: teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²*

6 Informacje i dane o rodzaju ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu

Działka nr ew. 2475/3 znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR LXII.542.2023 RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar środkowo – wschodni

4UO z przeznaczeniem pod tereny usług oświaty oraz

9MW/U z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych

Wiaty zlokalizowane będą na terenie oznaczonym symbolem 4UO i przeznaczone dla użytkowników szkoły.

Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy określające najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu; linie zabudowy nie dotyczą: obiektów małej architektury, miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także części podziemnych budynków usytuowanych w całości pod poziomem gruntu;

W granicach terenów UO dopuszcza się lokalizację:

- 1) parkingów;
- 2) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) obiektów budowlanych sportowych i rekreacyjnych;
- 4) zabudowy usług nieuciążliwych (przy zachowaniu podstawowego przeznaczenia terenu);
- 5) infrastruktury technicznej.

Dopuszczalny maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%. Wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 do 2,0 – warunki spełnione

Wymagany minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obrębie terenów 4UO– 25%.

Maksymalna wysokość obiektów budowlanych sportowych i rekreacyjnych – nie większa niż 7m.

Dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych wiaty posiadają dach lekko wygiętych połaci o kącie nachylenia 22st.

W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, wprowadza się

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, włókno-cementu, klinkier,
- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakaz stosowania elewacji budynków w odcieniach koloru białego lub odcieniach ugrowych, beżowych, szarych, oliwkowych zieleniach,

b) dopuszczenie:

- indywidualnych opracowań artystycznych ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- wprowadzania detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji,
- c) zakaz wprowadzania na elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i błyszczących blach lakierowanych – projektowane wiaty nie są budynkami

Zakazuje się stosowania na pokrycia dachów materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, szarości lub grafitu.

Należy zapewnić min. 5mp do parkowania/ 1000m² powierzchni użytkowej usług oraz 5mp dla rowerów/ 2000m² powierzchni użytkowej usług - nie dotyczy inwestycji nowo projektowanych wiat rowerowych

7 Warunki gruntowo-wodne

Projektowaną inwestycję, wg Rozporządzenia MTB i GM z dnia 25.04.2012 r. (Dz. U. 2012.463), zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej – proste warunki gruntowo – wodne, posadowienie bezpośrednie.

Projektowana inwestycja nie będzie miała wpływu na stan wód gruntowych.

8 Wpis do rejestru zabytków, ewidencji gminnej zabytków info o obszarze objętym ochroną konserwatorską

Teren nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie konserwatorskiej, nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i do wykazy GEZ ani obiekty dóbr kultury współczesnej.

9 Wpływ eksploatacji górniczej

Działka jest położona poza strefami będącymi pod wpływem eksploatacji górniczych.

10 Informacja o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników i otoczenia budynku

Inwestycja nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu RM z dn. 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ani ze względu na rodzaj przedsięwzięcia, ani z uwagi na powierzchnię zabudowy.

Rozwiązania ujęte w projekcie nie wpływają na pogorszenie warunków w zakresie ochrony środowiska.

Uciążliwość inwestycji ze względu na oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza granice działki.

11 Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej: drogi pożarowe, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż wraz z parametrami technicznymi

- dla przedmiotowego opracowania nie dotyczy

12 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

W sąsiedztwie działki Inwestora:

- dz. nr ew. 2476/1 zabudowana budynkiem sąsiedniej szkoły
- dz. nr ew. 7795/17 działka drogowa
- dz nr 3529 działka inwestora zabudowana budynkiem przedszkola i placem zabaw należącymi do Inwestora
- dz nr ew. 7793/2 zabudowana budynkiem wielorodzinnym
- 2380/4 zabudowana budynkiem usługowym
- 2475/2, 2484 działki drogowe ulicy Dąbrówki i ulicy Śniadeckich

Informację o obszarze oddziaływania obiektu opracowano na podstawie:

Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 75, poz.69 z dn.12.04.2002 z późn. zm.):

- §13.1. dotyczącego przesłaniania – wiaty o wys.232cm w odległości od ścian zewnętrznych budynku szkoły nie spowodują przesłaniania (wysokość wiat mniejsza niż odległość od budynków)
- §60 dotyczących zacierania – nie będzie występować

Rozporządzenia RM z dn.10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - rodzaj przedsięwzięcia nie osiąga progów kwalifikujących inwestycję do mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg *Rozporządzenia (Dz.U.2019r., poz. 1839 z późn. zm.),*

Usytuowanie wiat nie wpływa na ograniczenie zabudowy sąsiednich działek. Obszar oddziaływania obiektów mieści się w całości na działce, na której zostały zaprojektowane

13 Wpływ urządzeń na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych lub płynnych i wibracji – nie występuje.
Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów – nie dotyczy wiat rowerowych

Ze względu na swój rodzaj, wielkość , lokalizację oraz przeznaczenie, projektowane obiekty nie wpływają negatywnie na dobra kultury, środowisko i warunki higieniczne i zdrowotne użytkowników pozostałych obiektów.

14 Projektowane obiekty

Projekt przewiduje

- montaż wiat rowerowych
- montaż stojaków dla rowerów

14.1 Wiaty rowerowe - 3szt

Każda z 3 wiat z przeznaczeniem na minimum 30 miejsc parkingowych dla rowerów, podwójna, z oszalowaniem bocznym.

Sposób parkowania: obustronnie.

Wykonana z profili ocynkowanych metodą ogniową malowanych i z osłon z poliwęglanu.



wysokość wiaty: 232cm

szerokość wiaty: 630cm

głębokość wiaty: 456cm

zadaszenie materiał: poliwęglan komorowy- przeźroczysty 0,8cm

konstrukcja nośna: profile 60x60x3mm

konstrukcja zadaszenia: profile 80x60x3mm, 60x60x3mm, 60x30x3mm

materiał konstrukcji: stal ocynkowana i malowana proszkowo

materiał ścian bocznych: poliwęglan komorowy, przeźroczysty 0,8cm,

metoda montażu: do przykręcenia lub wbetonowania

kształt dachu: łukowy, nachylenie 22st.

sposób parkowania: poziome stojaki rowerowe

Możliwe warianty mocowania słupków wiaty do podłoża:



SF-1 stopa do
wbetonowania



SF-1 stopa przykręcana

Wiaty zamontowana zostanie do prefabrykowanych bloczków fundamentowych umieszczonych w uprzednio wykonanych wykopach, których wymiary w planie, rozstawy i głębokości odpowiadają wymaganym wymiarom fundamentów i rozstawu słupków według schematu konstrukcyjnego przyziemia wybranego producenta wiaty.

Bloki fundamentowe należy pozostawić luźno, bez zabetonowania, w celu możliwości manewrowania nimi podczas dalszego montażu konstrukcji stalowej.

Na fundamentach (głębokość min. 70 cm) ustawić i wypoziomować stalowe stopy pod słupki, do przykręcenia do fundamentów.

Na wykonanych fundamentach należy postawić stopy stalowe i pozostawić je bez kotwienia do swobodnego montażu dalszej części konstrukcji. Kotwy lub śruby dokręcić po ostatecznym ustawieniu i skręceniu wszystkich elementów wiaty

14.2 Stojaki na rowery – 18szt.

Pojedynczy stojak dla 5 rowerów – łącznie projektowane 90 miejsc postojowych

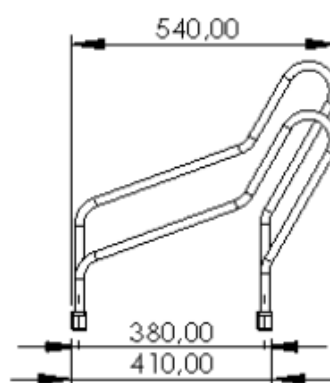
Wymiary urządzenia: 210x58cm; wys. 61 cm

Konstrukcja z rur stalowych ocynkowanych, malowanych proszkowo

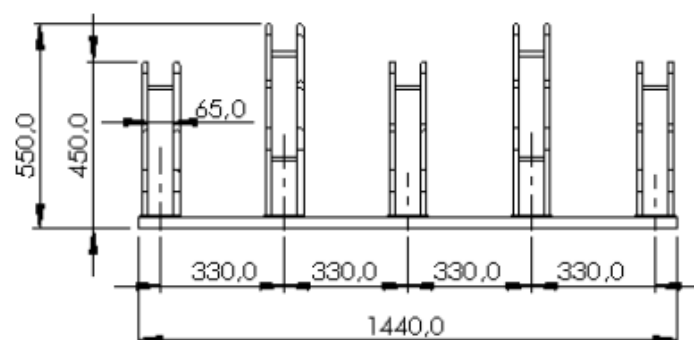
Montaż do podłoża z kostki betonowej za pomocą 4 kołków 10x100 lub śrub 7x107

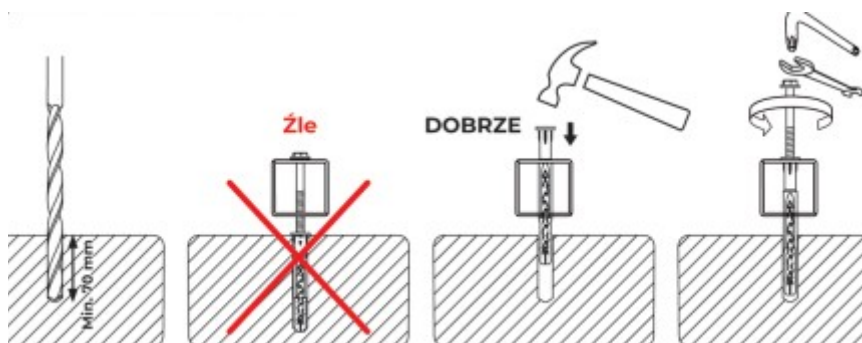
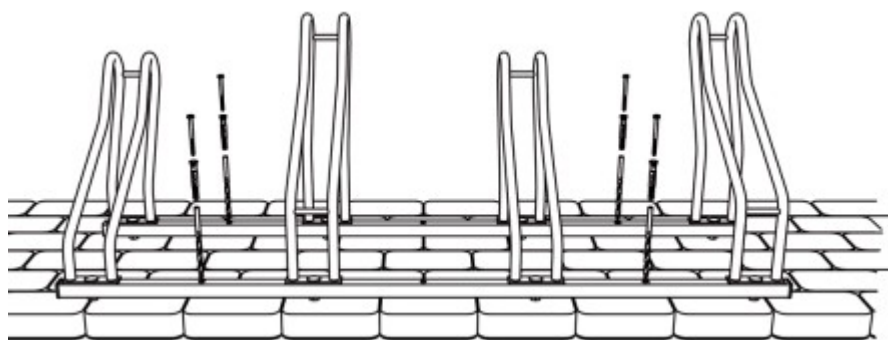


WIDOK Z BOKU



WIDOK Z PRZODU





15 Kolejność robót

- Przed montażem wiat należy określić miejsca lokalizacji fundamentów według wytycznych producenta wybranych wiat
- zdemontować kostkę betonową w miejscu wykonywanych robót ziemnych.
- wykonać fundamenty zgodnie z zaleceniami producenta
- zamontować wiaty na fundamentach
- ułożyć nawierzchnię z rozebranej kostki na podsypce piaskowej z zachowaniem spadków odprowadzających wody opadowe na własny teren nieutwardzony
- zamontować stojaki na rowery za pomocą kołków lub śrub

16 Uwagi

W projekcie wykorzystano za zgodą producenta przykładowe rysunki i materiały firmy KROSSTECH Sp.z o.o. Sp.k.

Dopuszcza się w porozumieniu z Inwestorem i Projektantem zamianę na inne wiaty o parametrach równoważnych, nie gorszych od zastosowanych w projekcie i o nie mniejszej ilości miejsc postojowych dla rowerów.

Jeśli zastosowane będą obiekty równoważne, wówczas w celu zbadania równoważności technologicznej i funkcjonalnej rozwiązań równoważnych, wykonawcy są zobowiązani załączyć do akceptacji:

1. Karty Techniczne oferowanych obiektów
2. Zamienne zagospodarowanie terenu z oznaczeniem, że obiekty mieszczą się na wyznaczonym terenie i nie wpływają na oddziaływanie obiektu na sąsiednie elementy zagospodarowania działki