

Biuro Projektów, Analiz i Audytów Sp. z o. o.

ul. Zemborzycka 53/10, 20-445 Lublin

e-mail: biuro@bpaa.pl

NIP: 9462708703

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTOR	Gmina Tczew 83-110 Tczew, ul. Lecha 12
NAZWA ZAMÓWIENIA	Budowa przedszkola na działce 191/3 w Stanisławiu
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	83-112 Stanisławie dz. nr 191/3 gm. Tczew, pow. tczewski, woj. pomorskie kategoria obiektu: IX – budynki kultury, nauki i oświaty
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Identyfikator działki: 221406_2.0017.191/3 Numer działki ewidencyjnej: 191/3 Obręb ewidencyjny: 0017 - Stanisławie Jednostka ewidencyjna: 221406_2 – Tczew
BRANŻA	Zagospodarowanie Terenu

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEŃ	PODPIS
ARCHITEKTURA projektant	mgr inż. arch. Katarzyna Genca	204/LBOKK/2017 w spec. architektonicznej do projektowania bez ograniczeń	
ARCHITEKTURA sprawdzający	mgr inż. arch. Marek Naja	54/LOIA/09 w spec. architektonicznej do projektowania bez ograniczeń	
KONSTRUKCJA projektant	mgr inż. Tomasz Nicer	LUB/0107/PWOK/08 upr. bud. do proj. i kier. robotami bud. bez ograniczeń w spec. konstr.-bud.	
KONSTRUKCJA sprawdzający	mgr inż. Mykola Roshakovskiy	LUB/0226/PWBKb/23 upr. bud. do proj. i kier. robotami bud. bez ograniczeń w spec. konstr.-bud.	
INSTALACJE SANITARNE projektant	mgr inż. Iwona Frączek	LUB/0157/PWBS/20 spec. inst. sanitarna	
INSTALACJE SANITARNE sprawdzający	mgr inż. Małgorzata Bodzak	LUB/0331/PWBS/21 spec. inst. sanitarna	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE projektant	mgr inż. Tomasz Kazula	LUB/0354/PWBE/17 spec. inst. Elektryczna LUB/0099/PWBT/22 spec. inst. i urządzeń telekomunikacyjnych	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE sprawdzający	mgr inż. Adrian Łątkowski	LUB/0085/POOE/12 w spec. elektrycznej LUB/0366/PWBT/18 spec. inst. i urządzeń telekomunikacyjnych	
ASYSTENT PROJEKTANTA	mgr inż. arch. Iga Mieszkowska – architektura		

10 luty 2025 r.

OŚWIADCZENIE

Niniejszym potwierdzam sporządzenie dokumentacji PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU dla:

INWESTOR	Gmina Tczew 83-110 Tczew, ul. Lecha 12
NAZWA ZAMÓWIENIA	Budowa przedszkola na działce 191/3 w Stanisławiu
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	83-12 Stanisławie dz. nr 191/3 gm. Tczew, pow. tczewski, woj. pomorskie kategoria obiektu: IX – budynki kultury, nauki i oświaty
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Identyfikator działki: 221406_2.0017.191/3 Numer działki ewidencyjnej: 191/3 Obręb ewidencyjny: 0017 - Stanisławie Jednostka ewidencyjna: 221406_2 – Tczew

zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej w myśl: art. 34 ust. 3d p. 3. Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U.2024.725 t.j.).

Przedkładana dokumentacja jest kompletna pod względem formalnym, a także pod względem celu, któremu ma służyć oraz została wykonana zgodnie z umową, zasadami wiedzy technicznej, została sprawdzona pod kątem zgodności z obowiązującymi normami i przepisami prawa i w pełni wystarcza do realizacji przedmiotowego zadania.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIENI	PODPIS
ARCHITEKTURA projektant	mgr inż. arch. Katarzyna Genca	204/LBOKK/2017 w spec. architektonicznej do projektowania bez ograniczeń	
ARCHITEKTURA sprawdzający	mgr inż. arch. Marek Naja	54/LOIA/09 w spec. architektonicznej do projektowania bez ograniczeń	
KONSTRUKCJA projektant	mgr inż. Tomasz Nicer	LUB/0107/PWOK/08 upr. bud. do proj. i kier. robotami bud. bez ograniczeń w spec. konstr.-bud.	
KONSTRUKCJA sprawdzający	mgr inż. Mykola Roshakovskiy	LUB/0226/PWBKb/23 upr. bud. do proj. i kier. robotami bud. bez ograniczeń w spec. konstr.-bud.	
INSTALACJE SANITARNE projektant	mgr inż. Iwona Frączek	LUB/0157/PWBS/20 spec. inst. sanitarna	
INSTALACJE SANITARNE sprawdzający	mgr inż. Małgorzata Bodzak	LUB/0331/PWBS/21 spec. inst. sanitarna	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE projektant	mgr inż. Tomasz Kazula	LUB/0354/PWBE/17 spec. inst. Elektryczna LUB/0099/PWBT/22 spec. inst. i urządzeń telekomunikacyjnych	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE sprawdzający	mgr inż. Adrian Łątkowski	LUB/0085/POOE/12 w spec. elektrycznej LUB/0366/PWBT/18 spec. inst. i urządzeń telekomunikacyjnych	
ASYSTENT PROJEKTANTA	mgr inż. arch. Iga Mieszkowska – architektura		

10 luty 2025 r.

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OPISOWA

1. CZĘŚĆ OGÓLNA	7
1.1. Przedmiot i zakres opracowania	7
1.2. Podstawa opracowania:	7
Materiały wyjściowe do opracowania	7
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	8
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	8
3.1. Opis projektowanych rozwiązań	8
3.3 Sposób odprowadzania wód opadowych	9
3.4 Układ komunikacyjny	9
3.5 Sposób dostępu do drogi publicznej	9
3.6. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	9
3.7. Ukształtowanie terenu i układ zieleni	11
4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	12
5. INFORMACJE I DANE	12
6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	15
6.1 Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji	15
6.2 Charakterystyka zagrożenia	16
6.3 Kategoria zagrożenia ludzi	16
6.4 Zagrożenia wybuchem	16
6.5 Klasa odporności pożarowej budynku, klasa odporności ogniowej elementów budowlanych	16
6.6 Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru	16
6.7 Drogi pożarowe	16
6.8 Rozwiązania zamienne i odstępstwa od przepisów	17
7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA	17

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- PZT_01 – Projekt zagospodarowania terenu
- PZT_02 – Projekt zagospodarowania terenu część 2
- PZT_03 – Wymiarowanie projektowanego terenu
- PZT_04 – Detal placu zabaw
- PZT_05 – Instalacja fotowoltaiczna

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu do projektu budowlanego budowy przedszkola ogólnodostępnego w miejscowości Stanisławie, gmina Tczew, powiat tczewski, województwo pomorskie.

Zakres opracowania obejmuje budowę przedszkola na działce 191/3 w Stanisławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zewnętrzną i wewnętrzną w zakresie instalacji wewnętrznych tj. elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, technologicznej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, instalacji zewnętrznych tj. elektrycznej, teletechnicznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, technologicznej, instalacji fotowoltaicznej, oświetlenia zewnętrznego, terenów utwardzonych w postaci opaski, dojścia i dojazdu wraz z placem manewrowym i miejscami postojowymi oraz placu zabaw i ogrodzenia.

W metrykach dokumentacji zastosowano skróconą nazwę niniejszego zamierzenia budowlanego pt.: „**Budowa przedszkola na działce 191/3 w Stanisławiu**”

1.2. Podstawa opracowania:

Materiały wyjściowe do opracowania

- Umowa z Zamawiającym, opracowana i uzgodniona z Zamawiającym koncepcja;
- Wizja lokalna, pomiary i obserwacje przeprowadzone w terenie;
- Mapa do celów projektowych opracowana przez geodetę uprawnionego
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Projekt technologiczny zaplecza kuchennego

Przepisy prawa i inne dokumenty

- Ustawa Prawo budowlane (Dz.U.2024.725 t.j. ze zm.) – dalej PB;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U.2021.2454);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. ze zm.) – dalej WT;
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.2003.169.1650 t.j. ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023.822 t.j.);
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009.124.1030);
- Rozporządzenie (WE) nr 2195/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 5 listopada 2002 r. w sprawie Wspólnego Słownika Zamówień - CPV (Dz.U.UE.2002.340.1);
- Obowiązujące Normy (wg P.K.N.);
- Instrukcje i wytyczne producentów i dostawców materiałów i urządzeń;

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Działka o numerze ewidencyjnym 191/3 stanowiąca nieruchomość gruntową zlokalizowana w miejscowości Stanisławie jest niezabudowana. Przez wschodnią część działki na osi północ-południe biegnie linia średniego napięcia SN-15kV, natomiast wzdłuż zachodniej granicy usytuowana jest sieć wodociągowa. Teren na obszarze sytuowania projektowanej budowy jest zróżnicowany, naturalnie ukształtowany ze spadkiem w kierunku wschodnim. Różnica w wysokości terenu po przekątnej wynosi 8,4 m.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

3.1. Opis projektowanych rozwiązań

Na działce projektuje się budowę obiektu przedszkola ogólnodostępnego 6-oddziałowego. Budynek o 2 kondygnacjach nadziemnych (poziom podłogi parteru minimum na poziomie przyległego terenu) z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony. Pozostałe zagospodarowanie terenu obejmuje:

- wykonanie zalicznikowej linii kablowej zasilania w energię elektryczną oraz zasilania oświetlenia zewnętrznego, zewnętrznej instalacji wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej,
- wykonanie utwardzeń terenu: dojścia i dojazd, opaska wokół budynku, utwardzone miejsce pod pojemniki na gromadzenie odpadów, miejsca postojowe z placem manewrowym, plac zabaw.

Projektowany budynek wyposażony będzie we wszystkie niezbędne instalacje wewnętrzne, a do budynku doprowadzone zostaną instalacje zewnętrzne. Na działce zaprojektowano dojście, dojazd stanowiący drogę pożarową z placem manewrowym dla pojazdów straży pożarnej, parking utwardzony plac pod pojemniki na gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji (MGO) powstałych w związku z działalnością przedszkola oraz plac zabaw.

Ogrodzenie

Cały teren będzie ogrodzony zgodnie z §7 Rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z 31.12.2002 r. z późn. zm. Ogrodzenie z paneli ogrodzeniowych typu 3D, wykonanych ze stali ocynkowanej malowanej proszkowo w kolorze wg decyzji Zamawiającego i wysokości ogrodzenia ok.1,7m. Ogrodzenie zapewniające bezpieczeństwo użytkowania, nie zakończone i nie posiadające elementów ostrych zgodnie z §41 WT.

Wejście na teren działki za pomocą furtki w ogrodzeniu od strony wschodniej.

Projektuje się bramę wjazdową przesuwą posiadającą wypełnienie z paneli ogrodowych typu 3D. Brama wyposażona w wideodomofon do dyrekcji oraz do kuchni, a także w funkcję otwierania zdalnego. Grubość drutu w ogrodzeniu i bramie min. 6 mm. Przebieg ogrodzenia oraz usytuowanie wejścia i wjazdu na teren opracowania zgodnie z załącznikiem graficznym. Wszystkie elementy ogrodzenia zostaną wykonane na terenie inwestora.

Plac zabaw

Nasłonecznienie placu zabaw wynosi co najmniej 50% powierzchni przez min. najmniej 2 godziny, liczonych w dniach równonocy, w godzinach 10⁰⁰–16⁰⁰. Wyposażenie placu zabaw dla dzieci oraz jego nawierzchnia spełnia wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wyposażenia placów zabaw i nawierzchni. Ogrodzenie placu zabaw z zaokrąglonymi końcami, stalowe, malowane proszkowo w kolorze czarnym o wys. 120 cm. Grubość drutu w ogrodzeniu min. 6 mm. Szczegóły w części rysunkowej.

3.3 Sposób odprowadzania wód opadowych

Wody opadowe z dachów odprowadzane będą za pomocą rur spustowych Ø110, następnie na teren działki Inwestora zgodnie z konfiguracją terenu, bez zalewania działek sąsiednich.

3.4 Układ komunikacyjny

Wewnętrzny układ komunikacyjny stanowić będą ciągi piesze o szerokości min. 1,5 m oraz ciąg jezdny o szerokości 6,0 m, stanowiący dojazd do parkingu, dla dostaw do zaplecza kuchni oraz drogę pożarową zakończoną placem manewrowym, umożliwiającym zawracanie wozom strażackim. Projektuje się 8 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 dla osoby niepełnosprawnej oraz 1 miejsce postojowe dla autokaru.

Komunikację wewnętrzną zaprojektowano jako utwardzoną z kostki brukowej na stabilizujących warstwach z kruszywa i piasku zagęszczonego.

Warstwy nawierzchni utwardzonych:

- warstwa ścieralna z kostki brukowej – 6 cm (dojścia) lub 8 cm (dojazd, miejsca postojowe, utwardzenie miejsca gromadzenia odpadów)
- warstwa podsypki cementowo piaskowej 1:4 – 15,00 cm
- warstwa podbudowy z kruszywa łamanego frakcji 0-31,5 mm – 4,00 cm
- warstwa podłoża stabilizowana spoiwem – 15,00 cm
- grunt rodzimy

3.5 Sposób dostępu do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej, tj. działki drogowej nr ew. 188 poprzez projektowany zjazd indywidualny. Lokalizację zjazdu pokazano w części graficznej projektu, natomiast projekt zjazdu stanowi odrębne opracowanie.

3.6. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Wszystkie projektowane pokrywy od studzienek i innych instalacji zewnętrznych należy trwale zabezpieczyć przed nieuprawnionym dostępem. Pokrywy włazowe mocowane na zawiasach należy zabezpieczyć przed samoczynnym zamknięciem.

Branża sanitarna

Woda do projektowanego budynku doprowadzona będzie z istniejącej sieci wodociągowej za pomocą projektowanego wg odrębnego opracowania przyłącza wodociągowego i dalej projektowaną zewnętrzną instalacją wodociągową.

Ścieki z projektowanego budynku odprowadzane będą do projektowanej zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej oraz technologicznej, a następnie poprzez przyłączy do istniejącej sieci kanalizacji. Przyłączy kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków wg odrębnego opracowania. Instalacja technologiczna wyposażona w separator tłuszczu PEHD fi1000. Zewnętrzną instalację wykonać z rur PVC-U SN8 SDR34 ze ścianką litą jednorodną o połączeniach kielichowych, łączonych na uszczelkę. Na załamaniach zastosować studnie kanalizacyjne fi425.

Branża elektryczna

-Zasilanie budynku

Budynek zasilany będzie w energię elektryczną zalicznikową linią kablową nN z projektowanego złącza kablowo-pomiarowego. Złącze kablowo-pomiarowe zlokalizowane będzie przy granicy między działką drogową a działką inwestora zgodnie z planem zagospodarowania.

Za wykonanie złącza odpowiedzialny jest gestor sieci ENERGA. Złącze wykonane będzie według oddzielnego opracowania.

-Linia kablowa zalicznikowa

Trasa zalicznikowej linii kablowej nN zasilającej projektowany budynek pokazano na planie zagospodarowania terenu na mapie w skali 1: 500. Przy skrzyżowaniu z urządzeniami podziemnymi kabel chronić w rurach ochronnych. W pobliżu urządzeń podziemnych prace wykonywać ręcznie. Kabel należy układać w wykopie linią falistą (z zapasem 1 - 3 % długości wykopu) na warstwie piasku o grubości min. 10cm. Głębokość ułożenia kabla w ziemi mierzona od powierzchni ziemi do górnej powierzchni kabla powinna wynosić min. 70cm. Ułożony kabel należy zasypać warstwą piasku o grubości min. 10 cm, następnie warstwą rodzimego gruntu (ziemi) o grubości 15 cm. Nad kablem na 15 cm warstwie ziemi ułożyć folię z tworzywa sztucznego o trwałym niebieskim kolorze i szerokości min. 20 cm (odległość folii od kabla winna wynosić 25 cm). Należy pozostawić zapasy kabla 0,5 m przed złączem i budynkiem. Całość robót związanych z układaniem kabla wykonać zgodnie z normą N-SEP-E-004 oraz obowiązującymi przepisami.

- Oświetlenie zewnętrzne

Oświetlenie zewnętrzne drogi dojazdowej oraz parkingu będzie realizowane za pomocą opraw ledowych na słupach oświetleniowych 8m. Dodatkowe oświetlenie umieszczone zostanie na elewacji budynku za pomocą naświetlaczy ledowych.

- Instalacja fotowoltaiczna

Na terenie działki zostanie posadowiona typowa konstrukcja wsporcza z rzędami paneli fotowoltaicznych o nachyleniu równym 30 stopni do płaszczyzny terenu.

Panele fotowoltaiczne należy posadowić na typowych konstrukcjach wsporczych kotwionych do gruntu. Konstrukcje stalowo-aluminiowe, wolnostojące, dwupodporowe, skręcane, przystosowane do montażu paneli fotowoltaicznych. Szczegółowe rozwiązania i dobór konstrukcji wsporczej wg Projektu Technicznego.

Zalecana odległość między rzędami powinna wynosić: 9,35m. Panele skierowane na południowy-zachód.

Projektowana moc dla proj. instalacji: $455\text{Wp} \cdot 108 = 49,14\text{kWp}$

- Zasilenie napędu bramy wjazdowej oraz zewnętrznych wideo domofonów

Trasę linii kablowej nN zasilającej napęd bramy wjazdowej pokazano na planie zagospodarowania terenu na mapie w skali 1: 500. Przy skrzyżowaniu z urządzeniami podziemnymi kabel chronić w rurach ochronnych. Głębokość ułożenia kabla w ziemi mierzona od powierzchni ziemi do górnej powierzchni kabla powinna wynosić min. 70 cm. Nad kablem na 15 cm warstwie ziemi ułożyć folię z tworzywa sztucznego o trwałym niebieskim kolorze i szerokości min. 20 cm (odległość folii od kabla winna wynosić 25 cm). Całość robót związanych z układaniem kabla wykonać zgodnie z normą N-SEP-E-004 oraz obowiązującymi przepisami.

Przy bramie wjazdowej zaplanowano montaż wideo domofonu. Trasę kabli elektrycznych i teletechnicznych przedstawiono na rysunku planu zagospodarowania teren. Wyżej wymienione kable należy układać zgodnie z normą N-SEP-E-004 oraz obowiązującymi przepisami.

-Ochrona od przepięć

Instalacje wewnętrzne będą posiadać ochronę od przepięć pochodzenia atmosferycznego lub łączeniowego. Jako ochrona instalacji elektrycznej zastosowany zostanie ochronnik dwustopniowy umieszczony w tablicy głównej. Uziemienie ochronnika wykonać przez połączenie z uziemieniem roboczym w tablicy.

- Instalacja odgromowa budynku

Instalację wykonać o zwodach nieizolowanych niskich. Zwody oraz przewody odprowadzające wykonać przewodami FeZn śr. 8mm. Uziom wykonać jako fundamentowy wykorzystując zbrojenie ław fundamentowych budynku. Złącza kontrolne instalować w obudowach izolacyjnych na wysokości 0,3 m od poziomu terenu. Przewody odprowadzające prowadzić w rurach odgromowych o grubości ścianki min. 5 mm. Rury te układać w bruzdzie wykonanej w warstwie ocieplenia. Do instalacji odgromowej na dachu podłączyć wszystkie metalowe elementy dachu t.j. kominki, wentylatory i inne konstrukcje stalowe.

Rezystancja uziemienia powinna być mniejsza od 10Ω. Instalację wykonać zgodnie z normą PN-EN-62305:2011. Instalację odgromową wykonać dla całego budynku.

- Uziemienie

W celu zapewnienia ochrony odgromowej oraz zapewnienia ochrony dodatkowej przed porażeniem prądem elektrycznym należy wykonać uziom fundamentowy budynku. Uziom wykonać taśmą stalową FeZn 30x4mm układaną w wykopie fundamentowym na podbetonie. Taśmę stalową połączyć z przewodami odprowadzającymi.

- Przyłącze telekomunikacyjne

W ramach przyłączenia obiektu do sieci telekomunikacyjnej należy wybudować kanalizację teletechniczną, a następnie wykonać przyłącze do budynku.

Przyłącze wykonane będzie według oddzielnego opracowania.

Uwagi końcowe

Całość instalacji wykonać zgodnie z normami, przepisami BHP oraz w koordynacji z innymi branżami budowlanymi.

Po zakończeniu wykonania instalacji przeprowadzić wszystkie niezbędne pomiary (m.in. pomiary rezystancji izolacji, pomiary rezystancji uziemienia ochronnego, pomiary rezystancji dla instalacji odgromowej).

Zastosowane materiały powinny posiadać wymagane certyfikaty, deklaracje zgodności lub aprobaty techniczne w zależności od wymagań przepisów.

Teren po prowadzonych robotach należy przywrócić do stanu pierwotnego.

3.7. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Przedmiotowa działka jest znacznie zróżnicowana pod względem wysokościowym. Projekt zakłada ingerencję w istniejące ukształtowanie terenu w obrębie działki objętej opracowaniem w nieznacznym stopniu, niezbędnym wyłącznie dla odpowiedniego posadowienia projektowanego budynku z uwzględnieniem dojazdów i dojazdów. Konieczność niwelacji terenu jest podyktowana zapewnieniem trwałości projektowanej konstrukcji i elementów budowlanych.

W przypadku istniejących na terenie inwestycji drzew samosiejek należy usunąć wyłącznie kolidujące z projektowaną budową i instalacjami.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Pow. dz. 191/3	26 553 m ²
Pow. działki w ramach obszaru objętego opracowaniem:	13 200,00 m ²
Pow. zabudowy w ramach terenu objętego opracowaniem:	683,78 m ² – 5% pow. objętej opracowaniem
Pow. zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	683,78 m ² – 2,58% < max. 40 % zgodnie z mpzp
Pow. utwardzona w ramach terenu objętego opracowaniem:	2 974,00 m ² – 23% pow. objętej opracowaniem
Pow. biologicznie czynna w ramach terenu objętego opracowaniem:	9 542,22 m ² – 72 % pow. działki w ramach obszaru objętego opracowaniem > min. 30% zgodnie z mpzp
Intensywność zabudowy:	0,1 < 0,8 zgodnie z MPZP

5. INFORMACJE I DANE

5.1 Dane i informacje o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa działka znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr LXIX/589/2024 Rady Gminy Tczew z dn. 30.01.2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 191/3 obręb Stanisławie na terenie gminy Tczew).

Działka znajduje się na terenach:

- 1UE – teren usług edukacji,
- 1RNR – teren gruntów ornych oraz upraw,
- 1KDL – teren drogi lokalnej (teren przeznaczony na poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi publicznej gminnej).

Dla terenu 1UE, na którym projektuje się budynek przedszkola, ustala się następujące warunki i wymagania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Funkcja terenu: tereny usług edukacji, lokalizacja zabudowy o funkcji usług edukacji, obiektów sportowych związanych z funkcją wiodącą, instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą	Projektuje się funkcję usług edukacji, tj. obiekt przedszkola – warunek spełniony
Intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna – 0,8	0,1 – warunek spełniony
Udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%	75% pow. działki w ramach terenu objętego opracowaniem – warunek spełniony
Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40% (nie dotyczy placów i boisk)	2,58% – warunek spełniony
Wysokość zabudowy: max 10,5 m, max. 3 kondygnacje nadziemne, ostatnia w formie poddasza	wysokość 10,31 m ,2 kondygnacje nadziemne – warunek spełniony

projekt zagospodarowania terenu

Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°	Dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 30° – warunek spełniony
Maksymalna wysokość okapu 8,5 m	Wysokość do okapu: 7,43 m - warunek spełniony
Kształtowanie formy architektonicznej:	
Materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, blacha na rąbek o kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązowego o wykończeniu matowym, dopuszcza się dachy w kolorze grafitowym przy zastosowaniu gontu, strzechy, pokrycia bitumicznego (papa)	Pokrycie dachu z gontu bitumicznego w kolorze grafitowym – warunek spełniony
Wykończenie elewacji: cegła, drewno, tynk naturalny w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Wyklucza się klinkier oraz okładziny z tworzyw sztucznych w szczególności siding i blachę	Wykończenie elewacji z cegły – warunek spełniony
Proporcje bryły na rzucie prostokąta w stosunku 1:1,7 – 1:2,2. Dopuszcza się bryłę rozczłonkowaną i rzuty w kształcie litery „L” i T”.	Rzut budynku w kształcie litery „L” – warunek spełniony
Komunikacja:	
Dojazd z ul. Sambora (droga gminna nr 200022G)	Poprzez projektowany zjazd z ul. Sambora - warunek spełniony
W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi - 1 drzewo / 3 miejsca postojowe	Projektuje się 8 miejsc parkingowych na terenie działki na 30 osób zatrudnionych - warunek spełniony Projektuje się 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – warunek spełniony Projektuje się 17 drzew – warunek spełniony
Infrastruktura techniczna	
Woda: Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – wg odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.	Projektowany obiekt zaopatrywać będzie woda z sieci wodociągowej – warunek spełniony Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych przez projektowany hydrant zewnętrzny – warunek spełniony
Ścieki bytowe: Do sieci kanalizacji sanitarnej.	Odprowadzenie ścieków bytowych projektuje się do sieci kanalizacji sanitarnej – warunek spełniony
Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu, do cieków wodnych lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed erozją, zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.	Wody opadowe odprowadza się powierzchniowo na teren biologicznie czynny z zachowaniem zabezpieczenia terenu przed erozją, zaleganiem wód opadowych oraz zalewaniem terenów sąsiednich. – warunek spełniony

Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.	Ogrzewanie obiektu - system opierający się na głównym źródle ciepła w postaci kaskady pomp ciepła współpracujących z kotłem kondensacyjnym na pellet drzewny – warunek spełniony
Energetyka: Z sieci energetycznej.	Zaopatrzenie w energię projektuje się z sieci energetycznej oraz z instalacji fotowoltaicznej – warunek spełniony
Gaz: Z sieci gazowej	
Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.	Projektuje się selektywną zbiórkę odpadów, gromadzenie w odpowiednich pojemnikach znajdujących się na projektowanym do tego miejscu zgodnie z rysunkiem PZT – warunek spełniony
Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej	Projektuje się na terenie instalacje teletechniczną – warunek spełniony
Zachować nieprzekraczalną linię zabudowy – otwarcie widokowe z drogi gminnej nr 20033G oraz drogi wojewódzkiej nr 224 na sylwetę wsi Lubiszewo i na zabytkową zagrodę nr 8 wpisaną do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1122 – oznaczona na rysunku planu.	warunek spełniony zgodnie z rysunkiem planu zagospodarowania terenu

Działkę stanowią grunty orne RIIa i RIVa, tereny pastwisk Pslv i PsVI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr. Realizacja inwestycji na terenie RIVa.

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Powierzchnię terenu chronić przez erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i zalewania działek sąsiednich.

Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (istniejące дренаże, przepusty) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. W przypadku stwierdzenia

Na terenie objętym niniejszym opracowaniem nie występują siedliska i stanowiska gatunków chronionych. W przypadku stwierdzenia jednak występowania takich gatunków należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

5.2 Rejestr zabytków i ochrona konserwatorska.

Teren inwestycji położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stanisławie. W w/w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ograniczenia gabarytów i formy zabudowy określone szczegółowo w planie miejscowym i wymienione w punkcie 5.1. niniejszego opisu.

Część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków. Wszelkie prace ziemne w obrębie w/w strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5.3 Wpływ eksploatacji górniczej.

Działka nie leży na terenach górniczych – nie dotyczy.

5.4 Charakterystyka ekologiczna obiektu budowlanego.

Obiekt nie będzie powodował emisji drgań, promieniowania, pola elektromagnetycznego w ilościach mających negatywny (ponadnormatywny) wpływ na środowisko, ludzi i obiekty sąsiednie. Nie będzie wpływał negatywnie na glebę, istniejący drzewostan, wody podziemne i powierzchniowe, nie będzie emitował zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, zanieczyszczeń pyłowych i płynnych ani powodował ich rozprzestrzeniania się.

Inwestycja, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839), nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) i nie wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko.

Brak prawdopodobieństwa wystąpienia stałych lub długoterminowych przekroczeń poziomów dopuszczalnych zanieczyszczeń powietrza określonych w rozporządzeniu w sprawie niektórych substancji w powietrzu (Dz.U.2021.845 t.j.).

Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie powodować negatywnego wpływu na środowisko w miejscu jego funkcjonowania związanego z emisją odpadów.

Inwestycja leży poza obszarami Natura 2000 i nie będzie oddziaływać na te obszary. Teren inwestycji położony jest poza obszarami objętymi prawną ochroną przyrody stosownie do ustawy o ochronie przyrody (Dz.U.2023.1336 t.j.).

Przedmiotowa działka znajduje się poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi stosownie do ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Zgodnie § 207 warunków technicznych, budynek i urządzenia z nim związane powinny być projektowane i wykonane w sposób ograniczający możliwość powstania pożaru, a w razie jego wystąpienia zapewniający:

- 1) zachowanie nośności konstrukcji przez określony czas;
- 2) ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu wewnątrz budynku;
- 3) ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie obiekty budowlane lub tereny przyległe;
- 4) możliwość ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób;
- 5) uwzględnienie bezpieczeństwa ekip ratowniczych.

6.1 Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji

Dane liczbowe budynku:

- kondygnacje nadziemne – 2;
- kondygnacje podziemne – 0;
- wysokość: 7,30 m; - niski; (zgodnie z przepisami wysokość mierzona do ostatniej wstawy izolacji stropu nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi)
- Powierzchnia zabudowy – 663,78 m²;
- Powierzchnia użytkowa – 1 114,47 m²;
- Powierzchnia całkowita – 1 327,92 m²;
- Wysokość budynku – 10,31 m; mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do poziomu kalenicy
- Kubatura – 4 540 m³.

6.2 Charakterystyka zagrożenia

Przedmiotowy obiekt jest typowym przedszkolem, przeznaczonym do opieki i edukacji nad małymi dziećmi – osobami o ograniczonej zdolności poruszania się i oceny sytuacji, stąd też zakwalifikowanie obiektu do kategorii zagrożenia ludzi ZLII. Znajduje się tam też niezbędne zaplecze socjalne, biurowe i kuchenne kwalifikowane jako ZLIII.

6.3 Kategoria zagrożenia ludzi

Budynek z uwagi na przeznaczenie, sposób użytkowania, liczbę użytkowników i ich możliwość poruszania się kwalifikuje do następujących kategorii:

- ZLII w części przedszkolnej
- ZLIII w części socjalnej, biurowej i kuchennej
- PM o Qd 2000 MJ/m² – pomieszczenia elektryczne.

W budynku przewiduje się 20 pracowników oraz 150 dzieci.

6.4 Zagrożenia wybuchem

Nie dotyczy.

6.5 Klasa odporności pożarowej budynku, klasa odporności ogniowej elementów budowlanych

Budynek projektuje się w klasie odporności pożarowej **C** z elementów nierozprzestrzeniających ognia. Poszczególne elementy budynku, odpowiednio do jego klasy odporności pożarowej, w zakresie klasy odporności ogniowej. Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym odległości od obiektów sąsiadujących i od granicy działki.

Projektowany budynek usytuowany będzie w odległości co najmniej **15 m** od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Budynek zaprojektowany z elementów nierozprzestrzeniających ognia, dachem o klasyfikacji Broof(t1) i posiadający klasę **E30** na ponad **65%** powierzchni ścian zewnętrznych.

Odległość od sąsiednich obiektów:

- od strony północnej pow. 100 m ,
- od strony południowej min. 15 m
- od strony zachodniej budynek pow. 100 m,
- od strony wschodniej budynek pow. 60 m .

6.6 Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Z uwagi na podział obiektu na dwa budynki w myśl §210 WT, z których każda część zakwalifikowana jest do kategorii zagrożenia ZL oraz ma kubaturę brutto mniejszą niż 5000 m³ i powierzchnię wewnętrzną poniżej 1000 m², to wymagana ilość wody do celów zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi co najmniej 10 dm³/s. Zapewni to projektowany hydrant DN80 usytuowany w odległości 5 – 75 m od chronionego obiektu.

6.7 Drogi pożarowe

Do obiektu zapewniono połączenie z drogą pożarową zgodnie z §12 ust. 7 rozporządzenia MSWiA ws. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Jest to utwardzone dojeżdżenie o szerokości min. 1,5 m i długości do 30 m, zapewniając dostęp do wszystkich stref w budynku bezpośrednio lub drogami komunikacji.

Przedmiotową drogę zaprojektowano o szer. min. 3,5 m i nacisku min. 100 kN na oś. Najmniejszy promień zewnętrzny łuków drogi wynosi 11 m.

Zapewniono rozwiązanie pozwalające na zawrócenie pojazdu w postaci placu manewrowego o wymiarach 20x20 m.

6.8 Rozwiązania zamienne i odstęstwa od przepisów

Nie dotyczy.

7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Zgodnie z art. 20 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U.z 2024 r. poz. 725 ze zm.) nakładającym na projektanta obowiązek określenia obszaru oddziaływania projektowanego obiektu, oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.U.2022.1225 t.j. z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określono obszar oddziaływania obiektu.

Na podstawie art. 6, ustęp 1, pkt 1-9 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie kwalifikuje się obszar inwestycji jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z §12 ust. 1 warunków technicznych projektowany budynek usytuowany jest w odległości większej niż 4 m od granicy do ściany z oknami lub drzwiami.

Zgodnie z §13 WT – odległość projektowanego budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów umożliwi naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Odległości od sąsiadującej zabudowy są większe niż wysokość przesłaniania projektowanego budynku.

Odległość od budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich oraz usytuowanie względem stron świata nie powoduje ich przesłaniania przez projektowany budynek.

Zgodnie z §60 ust. 2 WT – pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w przedszkolu usytuowano w sposób zapewniający czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w godzinach 7⁰⁰-17⁰⁰ w dniach równonocy – warunek spełniony.

Zgodnie z par. 19 ust. 1 i 2 WT – odległości stanowisk postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz od granic działki są zachowane.

Zgodnie z par. 23 WT odległości projektowanego miejsca gromadzenia odpadów od okien i drzwi budynku oraz granicy działki są zachowane.

W związku z powyższym oddziaływanie obiektu ogranicza się do działki, na której został zaprojektowany. Brak oddziaływania na nieruchomości sąsiednie.