

nazwa elementu dokumentacji	PROJEKT KONCEPCYJNY	
nazwa zamierzenia budowlanego	KONCEPCJA BUDYNKU ŻŁOBKO – PRZEDSZKOLA MIEJSKIEGO W ŁOWICZU	
adres obiektu budowlanego	ul. Romana Dmowskiego, 99-400 ŁOWICZ	
nr działek ewidencyjnych	DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 2960/6, 2960/11, 2961/2, 2962/6, 2962/7 OBRĘB ZIELKÓWKA, MIASTO ŁOWICZ	
Inwestor adres Inwestora	MIASTO ŁOWICZ , PL. STARY RYNEK 1, 99-400 ŁOWICZ	
		
zespół projektowy	dr inż. arch. Jolanta Kulisz-Wiatr, MA/076/09 Dipl.-Ing.(FH) Arch. Małgorzata Szlachta	
data	KWIECIEŃ 2025	

SPIS TREŚCI:

1.PRZEDMIOT OPRACOWANIA:	3
2.ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI	3
2.1.Istniejący stan zagospodarowania	3
2.2.Projektowane zagospodarowanie terenu	3
3.USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
4.FORMA I FUNKCJA ARCHITEKTONICZNA PROJEKTOWANEGO BUDYNKU:	6
4.1.Charakterystyczne parametry techniczne nowego budynku	6
4.2.Bryła i forma architektoniczna :	7
4.3.Projektowana funkcja:	7
4.4.Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami	8
4.5.Warunki ochrony pożarowej budynku	8

SPIS RYSUNKÓW:

ŁOW-PK-01 – PLAN SYTUACYJNY	1:200
ŁOW-PK-02 – RZUT PARTERU	1:200
ŁOW-PK-03 – PRZEKRÓJ A-A	1:100
ŁOW-PK-04 – ELEWACJA PÓŁNOCNA / POŁUDNIOWA	b.s
ŁOW-PK-05 – ELEWACJA WSCHODNIA / ZACHODNIA	b.s
ŁOW-PK-06 – WIZUALIZACJA 1 - WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNEJ	
- WEJŚCIE DO ŻŁOBKA	b.s
ŁOW-PK-07 – WIZUALIZACJA 2 - WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNEJ	
- WEJŚCIE DO PRZEDSZKOLA	b.s
ŁOW-PK-08 – WIZUALIZACJA 3 - WIDOK OD STRONY POŁUDNIOWEJ	b.s

CZĘŚĆ OPISOWA

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

Przedmiotem opracowania jest projekt koncepcyjny budynku żłobka i przedszkola miejskiego w Łowiczu wraz z zagospodarowaniem terenu oraz miejscami parkingowymi na terenie inwestycji. Inwestycja obejmuje część działek o nr ew. 2960/6, 2960/11, 2961/2, 2962/6 i 2962/7 będącymi własnością Miasta Łowicz. Działki leżą pomiędzy drogami gminnymi ul. Kaliska (dz. nr ew. 3023) oraz ul. Romana Dmowskiego (dz. nr ew. 2979/2).

2. ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI

2.1. Istniejący stan zagospodarowania

Teren inwestycji – część działek o nr ew. 2960/6, 2960/11, 2961/2, 2962/6 i 2962/7 są niezabudowane, porośnięte trawami, oraz częściowo drzewami. W bezpośrednim sąsiedztwie od północy znajduje się budynek pływalni miejskiej oraz budynek usługowy, a od strony zachodniej utwardzony teren wykorzystywany przez mieszkańców jako parking. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej poprzez dwa istniejące zjazdy z drogi gminnej ul. Kaliskiej (dz. nr ew. 3023).

Wzdłuż dwóch działek drogowych biegnie istniejąca sieć kanalizacji deszczowej, sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, energetyczna, teleinformatyczna. Od ulicy Kaliskiej istnieje możliwość wpięcia się do sieci ciepłowniczej.

2.2. Projektowane zagospodarowanie terenu

Dostęp z drogi publicznej do projektowanego budynku zakłada wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi gminnej ul. Kaliska (dz. nr ew. 3023) oraz budowę nowego zjazdu z ul. Romana Dmowskiego (dz. nr ew. 2979/2). Na potrzeby ochrony przeciwpożarowej, jako dojazd dla wozu pożarniczego projektowany jest nowy zjazd z drogi gminnej ul. Romana Dmowskiego. Należy sprawdzić czy istniejąca część przejazdu (droga wewnętrzna o nawierzchni wykonanej z płyt betonowych) umożliwi przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN.

Na terenie inwestycji znajdować się będzie 12 miejsc postojowych w tym 2 miejsca postojowe przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami. Teren żłobka i przedszkola będzie ogrodzony z dostępem od północy przez projektowaną bramę przesuwą, przez którą planuje się dostawy do kuchni cateringowej. Zaprojektowano dwa wejścia na teren inwestycji od strony zachodniej (istniejący utwardzony plac) oraz od strony wschodniej (ulica Romana Dmowskiego)

BILANS TERENU - ETAP I - Żłobek

powierzchnia terenu inwestycji: (część działek nr ew. 2960/6, 2960/11, 2961/2, 2962/6 oraz 2962/7)	ok. 8 894,60 m²
powierzchnia zabudowy w tym:	ok. 889,46 m² – 10%pow.zabudowy do pow. działki bud. (do 70% MPZP)
- projektowana powierzchnia zabudowy (żłobek)	ok. 869,26 m ²
- projektowana wiatra śmietnikowa	ok.20,02 m ²
intensywność zabudowy:	0,1 – (od 0,1 do 3 MPZP)
powierzchnia utwardzona w tym:	ok. 2 267,10 m²
- istniejące dojazdy i parkingi	ok. 989,89 m ²
- projektowane dojazdy i parkingi	ok. 749,29 m ²
- projektowane dojścia	ok. 410,14 m ²
- projektowane tarasy	ok. 85,43 m ²
- projektowana opaska wokół budynku	ok. 32,35 m ²
liczba miejsc postojowych, w tym:	12
liczba miejsc postojowych dla NPS	2
powierzchnia biologicznie czynna:	ok. 5 532,88 m²
pow. placu zabaw:	ok. 205,16 m ²

BILANS TERENU - ETAP II - Przedszkole

powierzchnia terenu inwestycji: (część działek nr ew. 2960/6, 2960/11, 2961/2, 2962/6 oraz 2962/7)	ok. 8 894,60 m²
powierzchnia zabudowy w tym:	ok. 1566,69 m² – 17,61%pow.zabudowy do pow. działki bud. (do 70% MPZP)
- projektowana powierzchnia zabudowy (przedszkole)	ok. 677,41 m ²
- istniejąca powierzchnia zabudowy (ETAP I- żłobek)	ok. 869,26 m ²
- istniejąca wiatra śmietnikowa (ETAP I)	ok.20,02 m ²
intensywność zabudowy:	0,18 – (od 0,1 do 3 MPZP)
powierzchnia utwardzona w tym:	ok. 2 319,72 m²
- istniejące dojazdy i parkingi	ok. 989,89 m ²
- istniejące dojazdy i parkingi (ETAP I)	ok. 749,29 m ²
- istniejące dojścia (ETAP I)	ok. 410,14 m ²
- projektowane dojścia	ok. 21,86 m ²

- istniejące tarasy (ETAP I)	ok. 85,43 m ²
- istniejące opaska wokół budynku (ETAP I)	ok. 32,35 m ²
- projektowana opaska wokół budynku	ok. 30,76 m ²
liczba miejsc postojowych, w tym: (ETAP I)	12
liczba miejsc postojowych dla NPS	2
powierzchnia biologicznie czynna	ok. 4597,69 m²
istniejąca powierzchnia placu zabaw (ETAP I):	ok. 205,16 m ²
projektowana powierzchnia placu zabaw :	ok. 205,16 m ²

3. USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Dla terenu sporządzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łowicz, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego (Uchwała nr LXXVI/522/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU z dnia 25 maja 2023r.)

-Teren oznaczony jest symbolem 9.193.MW,U.

§ 6.22 Ustalenia dla przeznaczenia i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu 9.193.MW,U:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 18m,

- wysokość pozostałych budynków do 6m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 1% do 100%,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 3,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5m,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% działki budowlanej

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną od działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,

- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- dla budynków mieszkalnych jedno stanowisko na mieszkanie,

- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w karę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

Pozostałe ustalenia zgodnie z załącznikiem „Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”

4. FORMA I FUNKCJA ARCHITEKTONICZNA PROJEKTOWANEGO BUDYNKU:

4.1. Charakterystyczne parametry techniczne nowego budynku

ETAP I - Żłobek

długość budynku	ok. 43,68 m
maksymalna szerokość budynku	ok. 21,46 m
wysokość budynku	ok. 4,05 m
liczba kondygnacji nadziemnych / podziemnych	1/0
powierzchnia zabudowy żłobka	ok. 869,26 m ²
powierzchnia netto	ok. 786,02 m ²
kubatura brutto	ok. 3 520,5 m ³

ETAP II - Przedszkole

długość budynku	ok. 36,20 m
maksymalna szerokość budynku	ok. 19,73 m
wysokość budynku	ok. 4,05 m
liczba kondygnacji nadziemnych / podziemnych	1/0
powierzchnia zabudowy przedszkola	ok. 677,41 m ²
powierzchnia netto	ok. 610,20 m ²
kubatura brutto	ok. 2 743,51 m ³

ETAP I, ETAP II – Żłobek z Przedszkolem

długość budynku	ok. 79,88 m
maksymalna szerokość budynku	ok. 21,71 m
wysokość budynku	ok. 4,05 m
liczba kondygnacji nadziemnych / podziemnych	1/0
powierzchnia zabudowy żłobka	ok. 1566,87 m ²
powierzchnia netto	ok. 1396,21 m ²
kubatura brutto	ok. 6 345,82 m ³

4.2. Bryła i forma architektoniczna :

Projektowany budynek został zaprojektowany zgodnie z wytycznymi zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Budynek charakteryzuje się prostą tradycyjną formą architektoniczną, bryła o podstawie prostokąta z licznymi ryzalitami, z dachem płaskim. Dominująca kolorystyka budynku jasna z kolorowymi pionowymi akcentami.

4.3. Projektowana funkcja:

Podstawową funkcją budynku jest opieka nad dziećmi w wieku od 1 do 3 lat w systemie dziennym, oraz szkolnictwo przedszkolne.

W etapie I zostanie zrealizowany żłobek dla 100 dzieci powyżej pierwszego roku życia, w etapie II przedszkole dla 100 dzieci do lat 7.

Etap I - Żłobek

Główne wejście do żłobka chronione przed dopływem zimnego powietrza przedsionkiem, zlokalizowano od strony północnej. Z przedsionka dostępne jest pomieszczenie do przechowywania przez rodziców wózków, rowerków, sanek. Żłobek posiada szatnię z indywidualnymi szafkami na odzież wierzchnią dla dzieci. Łączna ilość szafek wynosi 100 szt. Zaprojektowano cztery sale dla grup 25 osobowych z aneksem sypialnym z możliwością zamknięcia ścianką mobilną w czasie aktywności dzieci.

Zgrupowano po dwie sale przedzielone ścianką mobilną ze wspólnym węzłem higieniczno- sanitarnym. Sale po złożeniu ścianki mobilnej tworzą jedną dużą przestrzeń na potrzeby spotkań rodziców oraz występów artystycznych. Wysokość pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt dzieci wynosi min. 3,00 m.

Łazienki wyposażone będą w umywalki i miski ustępowe dostosowane do wzrostu dzieci, w brodzik z natryskiem, stanowisko do mycia nocników, regał do przechowywania nocników oraz przewijak. Zespoły sanitarne będą dostępne bezpośrednio z sal zajęć. Spożywanie posiłków przez dzieci odbywać się będzie przy stolikach znajdujących się w salach.

Zaprojektowano kuchnię cateringową ze stanowiskiem kuchni mlecznej z możliwością podgrzewania posiłków. Posiłki przywożone będą przez firmę cateringową, jako gotowe w zamkniętych opakowaniach. Posiłki będą przenoszone z pomieszczenia dostaw do kuchni. Ciąg kuchenny wyposażony będzie w kuchenkę elektryczną, zlewozmywak, elektryczny podgrzewacz do butelek oraz lodówkę. Do mycia rąk zaprojektowano umywalkę. Pomieszczenie posiadać będzie wentylację mechaniczną. Przewiduje się możliwość przygotowania kaszek i mieszanek mlecznych na miejscu. Brudne pojemniki i naczynia, w których dostarczane będą posiłki będą także odbierane przez firmę dostarczającą posiłki. Zaprojektowano pomieszczenie zmywalni do mycia naczyń dziecięcych, które wyposażone będzie w zlew oraz zmywarkę z funkcją wyparzania. Zmywalnia połączona będzie z kuchnią za pomocą szafy przelotowej. Wysokość pomieszczenia kuchni wynosi 3,3m.

Etap II - Przedszkole

Główne wejście do przedszkola chronione przed dopływem zimnego powietrza przedsionkiem, zlokalizowano od strony północnej. Przedszkole posiada szatnię z indywidualnymi szafkami na odzież wierzchnią dla dzieci. Łączna ilość szafek wynosi 100 szt. Zaprojektowano cztery sale dla grup 25 osobowych. Każda sala posiada odrębny węzeł higieniczny – sanitarny dostępny bezpośrednio z sali. Dwie sale przedzielone ścianką mobilną, które po złożeniu tworzą jedną dużą przestrzeń na potrzeby spotkań rodziców oraz występów artystycznych. Wysokość pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt dzieci wynosi min. 3,00 m.

Łazienki wyposażone będą w umywalki i miski ustępowe dostosowane do wzrostu dzieci oraz w brodzik z natryskiem. Spożywanie posiłków przez dzieci odbywać się będzie przy stolikach znajdujących się w salach. Posiłki przywożone będą przez firmę cateringową, jako gotowe w zamkniętych opakowaniach. Posiłki będą przenoszone z pomieszczenia dostaw do kuchni znajdującej się w części budynku przeznaczonej dla żłobka.

4.4. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Wejście do budynku prowadzi bezpośrednio z terenu poprzez chodnik o szerokości 2m i nachyleniu nieprzekraczającym 5%. Przed budynkiem zaprojektowano 2 miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wymiary wszystkich przejść i drzwi zapewniają zgodną z przepisami obsługę komunikacyjną pomieszczeń. W budynku zaprojektowano WC przystosowane dla osób niepełnosprawnych dostępne z komunikacji ogólnej.

4.5. Warunki ochrony pożarowej budynku

Na etapie projektu budowlanego należy opracować warunki ochrony pożarowej budynku i uzgodnić z Rzecznikiem do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych

Poniżej podano wstępne założenia ochrony pożarowej.

Kategoria zagrożenia ludzi ZL II dla całego budynku z wydzieleniem pomieszczeń technicznych jako PM. Zaprojektowano budynek jednokondygnacyjny.

Podstawową funkcją budynku jest opieka nad dziećmi w wieku od 1 do 3 lat, w systemie dziennym, oraz szkolnictwo przedszkolne.

Łącznie jednocześnie przebywających na stałe w budynku 238 osób w tym:

ŻŁOBEK – 22 pracowników, 100 dzieci

PRZEDSZKOLE – 16 pracowników, 100 dzieci

W pomieszczeniach, w których przewiduje się przebywanie powyżej 6 osób (sale żłobkowe, sale przedszkolne) drzwi otwierają się na zewnątrz. Należy je wyposażać w samozamykacze lub zawiasy otwierane na 180 °.

Zgodnie z § 212 ust. 3 WT(1 kondygnacja nadziemna) przyjęto klasę odporności pożarowej budynku „D”. Elementy budynku odpowiednio do klasy odporności pożarowej, powinny spełniać następujące wymagania:

Klasa odporności ogniowej elementów budynku:

- ▣ **główna konstrukcja nośna R 30** – przyjęty system modułowy zapewnia wymaganą odporność ogniową potwierdzoną świadectwem ITB oraz są NRO.
- ▣ **konstrukcja dachu (-) – bez wymagań**
- ▣ **konstrukcja stropu REI 30**
- ▣ **ścianki zewnętrzna EI 30**
- ▣ **ścianki wewnętrzne (-) – bez wymagań**
- ▣ **przekrycie dachu (-) – bez wymagań**
- ▣ **obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych EI 15 - w przyjętym systemie**

Dla projektowanego budynku nie jest wymagana droga pożarowa (budynek o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych i wysokości nie większej niż 12 m), dla budynku jest zapewnione połączenie z drogą pożarową wyjść z tego budynku, utwardzonym dojściem o szerokości minimalnej 1,5 m i długości nie większej niż 30 m, w sposób zapewniający dotarcie bezpośrednio lub drogami ewakuacyjnymi do każdej strefy pożarowej. jako dojazd pożarowy przyjmuje się dojazd od strony szkoły.

Opracowała
Małgorzata Szlachta