

## 1.1 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA ETAPU II

### OPIS

#### SPIS ZAWARTOŚCI :

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI i PODSTAWA OPRACOWANIA
2. DANE OGÓLNE
  - 2.1. Istniejący stan zagospodarowania działki
  - 2.2. Projektowane zagospodarowanie działki
    - 2.2.1 Opis rozwiązań projektowych
    - 2.2.2 Układ komunikacyjny
    - 2.2.3 Ukształtowanie terenu zieleni
    - 2.2.4 Oświetlenie i nasłonecznienie
    - 2.2.5 Gospodarka wodami opadowymi i odpadami komunalnymi
    - 2.2.6 Uzbrojenie terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym
  - 2.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej
  - 2.4. Dane dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - 2.5 Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia inwestycyjnego
  - 2.6. Informację i dane o charakterze i cechach istniejących, przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia
  - 2.7. Informacje o kategorii geotechnicznej gruntów

### 1. PRZEDMIOT INWESTYCJI I PODSTAWA OPRACOWANIA

PRZEDMIOT INWESTYCJI (ZAKRES i CEL OPRACOWANIA):

Przedmiotem opracowania jest budynek placówki terenowej KRUS – ETAP II budynek archiwum, w miejscowości Rawa Mazowiecka. Budynek będzie zlokalizowany na działce nr 1344/11, obręb 4 przy ul. Solidarności. Projekt obejmujący etap II, etap pierwszy inwestycji otrzymał pozwolenie na budowę decyzja nr 283/2017

Etap I - budynek administracyjny - nr 1 (część parterowa) – wykonany w osobnym opracowaniu

Etap II budynek Archiwum obsługujące budynek administracyjny - nr 1a (część parterowa)

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Specyfikacja istotnych warunków zamówienia
- Umowa projektowa
- Uzgodnienia z inwestorem
- Obowiązujące zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rawy Mazowieckiej
- Obowiązujące normy i przepisy Prawa Budowlanego

### 2. DANE OGÓLNE

#### 2.1. Istniejący stan zagospodarowania działki

Obszar objęty opracowaniem nie jest zagospodarowany.

Działka ma powierzchnię 1849,43 m<sup>2</sup>. Działka nie jest skomunikowana z siecią dróg publicznych (brak zjazdu z ulicy Solidarności). Na działce zlokalizowano drzewa wysokie w części północnej i zachodniej.

Działka graniczy z terenami:

- od strony północnej graniczy z przestrzenią publiczną (ciągi komunikacyjne piesze), działka drogowa nr 516/1
- od strony południowej z budynkami garażowymi połączonymi, zbudowanymi w granicy działek 4-1275, 4-1273, 4-1274, 4-1275, 4-1276, 4-1277, 4-1278, 4-1279, 4-1280, 4-1281, 4-1282, 4-1283, 4-1284, 4-1285, 4-1286, 4-1287, 4-1288, 4-1289, 4-1290, 4-1291, 4-1292
- od strony wschodniej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z usługami w parterze (sklep), zbudowanym przy granicy działki w odległościach do 0,30cm, działka nr 1344/2
- od strony zachodniej z działką drogową (droga utwardzona) i nasypem niebudowlanym, dz. nr 1344/10

Działka nie jest ogrodzona

## **2.2. Projektowane zagospodarowanie działki**

### **2.2.1. Opis rozwiązań projektowych**

#### **ARCHITEKTURA:**

Projektuje się budynek (ETAP I - część administracyjna który został wykonany w osobnym opracowaniu i ETAP II - budynek archiwum) w obowiązującej linii zabudowy w północno zachodniej części działki. Część administracyjna została zaprojektowana (uzyskując pozwolenie na budowę decyzją nr 283/2017) od strony północnej w linii rozgraniczającej, budynek archiwum będzie sytuowany w części południowej działki do 3m od jej granicy i będzie stanowił integralną część budynku administracyjnego.

Budynek będzie przylegał w obydwu etapach budowy do zachodniej granicy działki będącej jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy.

Budynek Archiwum oznaczony na planie nr 1a (część parterowa) będzie wykonywany jako etap drugi inwestycji wraz z wykonaniem ogrodzenia.

Budynek docelowo będzie parterowy, niepodpiwniczony, dostępny bezpośrednio z poziomu terenu od strony wschodniej.

#### **- Zgodność z obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka po zmianach uchwała nr XXXVI z dnia 14 grudnia 2017**

Projektuje się nowy budynek użyteczności publicznej (docelową siedzibę placówki terenowej KRUS w Rawie Mazowieckiej) w realizacji dwuetapowej – (pierwszy etap uzyskał pozwolenie na budowę osobnym opracowaniem), na terenach z następującymi zapisami planu miejscowego miasta Rawa Mazowiecka dla terenów oznaczonych na planie symbolem **4.427.U** dla obiektów o przeznaczeniu - **tereny zabudowy usługowej.**

##### **- Zasady zabudowy:**

- Obiekty usługowe wyłącznie z zakresu administracji i archiwów
- Na fragmencie terenu położonym w odległości mniejszej niż 50 m od granicy terenów grzebalnych cmentarza dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, oraz żywienia zbiorowego, - budynku administracyjnego i archiwum.
- Budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych - projektowany budynek parterowy w części etapu I i etapu II
- Połacie dachowe od 0,5% do 100% - projektowane nachylenie połaci dachowych 3,40%-53%
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do wielkości działki do 80% - projektowana powierzchnia zabudowy 42%
- Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 2 – projektowany wskaźnik intensywności 0,41 dla powierzchni całkowitej 771,80m<sup>2</sup> (etap I – 465,12 m<sup>2</sup>, etap II – 306,68 m<sup>2</sup>)

##### **- Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego – zapewniono w etapie I**

- Równoczesna realizacja kanalizacji deszczowej i sanitarnej (podłączenie do istniejącej infrastruktury sanitarnej wykonane w osobnym projekcie zamiennym dla Etapu 1 inwestycji)
- Zaopatrzenie w energię ciepłą z węzła ciepłego (podłączenie do istniejącej infrastruktury ciepła miejskiego wykonane w osobnym projekcie zamiennym dla Etapu 1 inwestycji)
- Udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 5% - projektowany udział to 24%
- Zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej do której inwestor posiada tytuł prawny odpowiednie dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich (zachowane odległości od granic działek i budynków na nich zlokalizowanych zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie -Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami – obszar oddziaływania obiektu budowlanego nie wychodzi poza granice opracowania)
- Przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko<sup>1)</sup> (Dz. U. z dnia 12 listopada 2010 r.) Nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie

dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku -Dz. U. z dnia 5 lipca 2007r  
poziom hałasu odpowiada poziomowi hałasu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalno-usługową  
tj. projektowane usługi biurowo administracyjne do 55[dB]  
- Brak zaprojektowanych lokalnych ujęć wody

**- Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**- Zasady obsługi komunikacyjnej – zapewniono w etapie I**

- Dostęp do drogi publicznej zjazdem indywidualnym z ul. Solidarności
- Projekt zjazdu wykonano w odrębnym opracowaniu zgodnie z decyzją lokalizacji zjazdu nr GK.7230.53.2017
- Budynek będzie obsługiwany przez 56 miejsc parkingowych w tym: 21 miejsc w obrębie działki budowlanej i 35 miejsc parkingowych zbilansowanych (pismo UM Rawa Mazowiecka) i zlokalizowanych w ulicy Solidarności. Zgodnie z zapisami planu miejscowego miasta Rawa Mazowiecka dla terenów oznaczonych na planie symbolem 4.427.U realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, w liczbie minimum 15 stanowisk, dopuszcza się wykorzystanie dodatkowych miejsc postojowych w obrębie parkingów publicznych w ul. Solidarności,

**- Zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej – zapewniono w etapie I**

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wg. warunków wydanych przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 801/TW/2016
- Odprowadzenie ścieków bytowych do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej wg. warunków wydanych przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 801/TW/2016 (wykonane w osobnym projekcie zamiennym dla Etapu 1 inwestycji)
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej kanalizacji deszczowej wg. warunków wydanych przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 801/TW/2016
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia wg. warunków wydanych przez PGE dystrybucja S.A. nr 17-E2/WP/00353
- Źródło ciepła zdalczynne – wg. warunków wydanych przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. nr L.dz. 176E/2017 (wykonane w osobnym projekcie zamiennym dla Etapu 1 inwestycji)
- Gromadzenie odpadków komunalnych zlokalizowane jest na terenie działki a ich wywóz odbywa się w systemie oczyszczania gospodarki komunalnej.

**- Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

**- Zasady podziału nieruchomości**

Działka o powierzchni 1849,43m<sup>2</sup> i szerokości frontu 63,15m stanowi jedną działkę budowlaną

**INSTALACJE – OPIS OGÓLNY:**

**Projektuje instalacje doziemne na działce obsługujące etap II inwestycji:**

- instalacje kanalizacji deszczowej po terenie w tym (PVC, SDR34, Dz160) prowadzone od rur spustowych i wpustów kanalizacyjnych do studzienki kanalizacyjnej zaprojektowanej w etapie I inwestycji

**Pozostałe elementy infrastruktury zostały ujęte w osobnym opracowaniu etapu I inwestycji w tym złożonego projektu zamiennego do zagospodarowania terenu.**

- linie kablową doziemną instalacji zasilającej WLZ od skrzynki pomiarowej w granicy do budynku biurowego
- przyłącze wodne kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej wykonane w osobnym opracowaniu (warunki przyłączenia gestora sieci Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr L.Dz.801/TW/2016.)
- instalacje wody po terenie (PE100, Dz40) prowadzone od budynku do studzienki wodmierzowej..
- instalacje kanalizacji deszczowej po terenie w tym (PVC, SDR34, Dz160) prowadzone od rur spustowych i wpustów kanalizacyjnych do studzienki kanalizacyjnej.
- przyłącze instalacji ciepła zdalczynnego wykonane przez gestora sieci w osobnym opracowaniu – (warunki nr nr L.dz. 176E/2017 z dnia 16.02.2017)

### 2.2.2 Układ komunikacyjny – zaprojektowano w etapie I inwestycji

Dojazd przeciwpożarowy istniejący (droga publiczna ul. Solidarności), projektuje się zjazd indywidualny od strony ulicy dojazdowej, dla obsługi garażu wbudowanego, zaplecza budynku i obsługi parkingu. Drogi utwardzone z kostki betonowej na podbudowie pod samochody ciężarowe (droga wewnętrzna oraz parkingi)

Budynek będzie obsługiwany:

- 1- przez garaż wbudowany jednostanowiskowy
- 2- przez parking wewnętrzny na terenie działki - 20 samochodów osobowych w tym 5 miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.
- 3- przez 35 miejsc parkingowych zbilansowanych (pismo UM Rawa Mazowiecka) i zlokalizowanych w ulicy Solidarności

### 2.2.3. Ukształtowanie terenu zieleni – zaprojektowano w etapie I inwestycji

Zaprojektowano zieleń niską i średnią wokół budynku, pomiędzy parkingami a istniejącym budynkiem w granicy z przedmiotowymi działkami.

### 2.2.4. Oświetlenie i nasłonecznienie

Zapewniono nasłonecznienie pomieszczeń zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami, Rozdział 2, §57, §58 i §59

### 2.2.5. Gospodarka wodami opadowymi i odpadami komunalnymi– zaprojektowano w etapie I inwestycji

- Wody opadowe z dachu odprowadzane do kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 801/TW/2016
- Gromadzenie odpadów stałych zlokalizowane jest na terenie działki a ich wywóz odbywa się w systemie oczyszczania gospodarki komunalnej. Odległości od granic działki dla projektowanej zabudowy 3m i od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi 10m, zgodnie z §23 punkt. 1 i 4 (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami)

### 2.2.6. Uzbrojenie terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym

Działka będąca przedmiotem opracowania będzie podłączona do następujących sieci zewnętrznych:

- przyłącze wody (wg. osobnego opracowania)
- przyłącze kanalizacyjne sanitarne i deszczowe (wg. osobnego opracowania)
- przyłącze elektryczne (wg. osobnego opracowania)
- przyłącze ciepła zdalaczynnego (wg. osobnego opracowania)

**UWAGA: należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przez dwa hydranty przeciwpożarowe zlokalizowane w odległościach do 70 metrów od budynku. Ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia 20L/s.**

### 2.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej

powierzchnia działki budowlanej	1849,43 m <sup>2</sup>
powierzchnia docelowa zabudowy działki	771,80 m <sup>2</sup> – 42%
powierzchnia zabudowy działki dla etapu I	465,12 m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowy działki dla etapu II	306,68 m <sup>2</sup>
powierzchnia utwardzona projektowana	692,71 m <sup>2</sup>
powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo projektowana (zieleni urządzonej) (21%)	384,92m <sup>2</sup>
wskaźnik intensywności zabudowy	0,41
	(dla docelowej zabudowy)

Zgodnie z zapisami planu miejscowego miasta Rawa Mazowiecka dla terenów oznaczonych na

planie symbolem 4.395.U wskaźnik powinien wynosić od 0,3 – do 2

kubatura	docelowa	3670,59m <sup>3</sup>
	kubatura dla etapu I	2204,66m <sup>3</sup>
	<b>kubatura projektowana dla etapu II</b>	<b>1,465,93m<sup>3</sup></b>
ilość kondygnacji nadziemnych		1
ilość kondygnacji podziemnych		0
maksymalna docelowa wysokość budynku		5,39 m
	wysokość projektowana dla etapu I	5,39 m
	wysokość projektowana dla etapu II	5,39 m
szerokość elewacji frontowej, docelowa		34,00 m
	szerokość elewacji frontowej, dla etapu I	34,00 m
	szerokość elewacji frontowej, dla etapu II	34,00 m
długość budynku, docelowa		22,70 m
	długość budynku, dla etapu I	13,48 m
	długość budynku, dla etapu II	9,22 m
kąt nachylenia dachu		3,40%(2°)- 53%(15°)

#### **2.4. Dane dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Działka nr 13444/11 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej

#### **2.5. Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia inwestycyjnego.**

Działka nr 13444/11 (obręb 4) **nie leży** w obrębie eksploatacji górniczej ani na terenie górniczym

#### **2.6. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących, przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia**

- W bezpośrednim otoczeniu terenu lokalizacji inwestycji nie występują obszary NATURA-2000 wymagające ochrony przed skutkami jego budowy i późniejszej eksploatacji.
- Poza granicami terenu własności inwestora nie przewiduje się powstania uciążliwości powodującej eksploatację obiektów przedsięwzięcia o intensywności przekraczającej standardy jakości środowiska.
- Żaden z rodzajów oddziaływania projektowanej rozbudowy nie będzie powodować nieodwracalnych skutków w środowisku, nie przekroczy norm określonych przez przepisy i przepisy ochrony środowiska naturalnego, a także nie będzie wpływać na ograniczenie sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Zakładane do realizacji rozwiązania techniczno-technologiczne wszystkich etapów inwestycji są nowoczesne i powszechnie stosowane w obiektach tego typu.
- Podczas eksploatacji obiektu wody opadowe zbierane z powierzchni dachowych zostaną odprowadzone do kanalizacji a wody deszczowe zebrane z komunikacji na działce zanieczyszczone głównie zawiesiną mineralną odprowadzane zostaną do kanalizacji.
- Spływ powierzchniowy wód opadowych i ich infiltracja w głąb ziemi w obrębie własności Inwestora nie zmieni stosunków wodnych.
- Ścieki socjalne będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej istniejącej w ulicy.
- Emisja hałasu w granicy działki odpowiada poziomowi hałasu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalno-usługową tj. projektowane usługi biurowo administracyjne do 55[dB]
- Przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko naturalne dla obszaru objętego ochroną jaki nie stwarza zagrożenia dla tego obszaru.
- Inwestycja nie uszczupli gospodarki rolnej, ponieważ znajduje się na terenie wyłączonym z produkcji rolnej
- Parking projektowany na 20 miejsc parkingowych, nie przekracza 300 miejsc parkingowych, co zgodnie z Dziennikiem Ustaw z 2002 r. Nr 179 poz. 1490 z dnia 24 września 2002 r. §3.ust.1.pkt.10 d nie wpływa znacząco na środowisko i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

- Miejsce na gromadzenie selektywne odpadów stałych z dostępem do drogi wewnętrznej. Odpady gromadzone są w szczelnych pojemnikach wyposażonych w zamykane pokrywy. Wywóz odpadów realizowany będzie systematycznie na mocy porozumienia Inwestora z lokalną firmą oczyszczania miasta.

- Masy ziemne i gruz pobudowlany

Zgodnie z ustawą o odpadach (Dz.U. nr 62/2001 poz. 628 z późniejszymi zmianami) masy ziemne i inne odpady wytworzone podczas prac budowlanych będą wywiezione na wysypisko przez firmy zajmujące się utylizacją gruzu i mas ziemnych pobudowlanych.

- Ścieki

Skład ścieków sanitarnych odprowadzanych z projektowanego obiektu będzie odpowiadał składowi przeciętnych ścieków gospodarczo bytowych i nie będą przekraczane wartości wskaźników zanieczyszczeń zawartych w zał. Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 20.07.2002r. Dz.U. nr 129 poz. 1107 i 1108 oraz nie będą występowały substancje szczególnie szkodliwe określone w załączniku do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 10.11.2005r. ( Dz. U. nr 233 poz. 1988).

**Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie posiada zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia.**

## **2.7. Informacje o kategorii geotechnicznej budynku i gruntów**

Wg. Opinii Geotechnicznej sporządzonej w Maju 2017 roku:

Zgodnie z § 4 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych stwierdzone **warunki gruntowe należy zaliczyć do prostych.**

- Na podstawie założeń projektowych, obiekt **zalicza się do :**

**Budynek etap II zalicza się do I kategorii geotechnicznej o prostych warunkach gruntowych.**

**architekt prowadzący:**

mgr inż. arch. Piotr Jaszcak

nr upr. 88/01/W

**sprawdził:**

mgr inż. arch. Sylwiusz Stepnowski

nr upr. 1/R-5/ŁOIA/03