



email: ppblanko@ppblanko.com.pl

PRACOWNIA PROJEKTOWA **BLANKO** Sp. z O. O.

0 5 - 8 0 0 P R U S Z K Ó W U L . N A R U T O W I C Z A 2 1

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
DLA POWIATOWEGO CENTRUM OPIEKUŃCZO
MIESZKALNEGO.
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XI

ADRES INWESTYCJI:

**Brwinów, ul. Pszczelińska 99,
dz. nr id. 142103_4.0016. 299/52**

INWESTOR:

POWIAT PRUSZKOWSKI
z siedzibą w Pruszkowie
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

Projektant:

mgr inż. arch. Jerzy Blancard
upr. bud. 106/100/63 w spec. architektonicznej
mgr inż. arch. Tomasz Blancard
mgr inż. arch. Piotr Wyrobek

Sprawdził:

mgr inż. arch. Tomasz Nowicki
upr. nr. Wa 219/01 w spec. architektonicznej

Pruszków, grudzień 2021 r.

SPIS TREŚCI

CZEŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot opracowania	str. 3
2. Adres inwestycji	str. 3
3. Podstawy opracowania	str. 3
4. Opis stanu istniejącego	str. 3
5. Projektowane zagospodarowanie działki	str. 3
6. Bilans terenu	str. 5
7. Bilans miejsc parkingowych	str. 5
8. Ograniczenia i zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu	str. 5
9. Ochrona konserwatorska	str. 5
10. Ochrona środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników	str. 5
11. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	str. 6
12. Zgodność z Decyzją Burmistrza Gminy Brwinów o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 9.2020	str. 6
13. Analiza obszaru oddziaływania obiektu	str. 7

CZEŚĆ RYSUNKOWA

Rys. 1. Projekt zagospodarowania działki 1:500	str. 8
--	--------

CZĘŚĆ OPISOWA

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Wykonanie projektu zagospodarowania działki dla inwestycji polegającej na budowie Powiatowego Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego w Brwinowie, realizowanej w ramach zadania inwestycyjnego pn. Budowa Ośrodków Wsparcia, Pomocy i Integracji Zawodowej. Kategoria obiektu budowlanego XI.

2. ADRES INWESTYCJI

Działka nr id. 142103_4.0016. 299/52, położona w Brwinowie przy ulicy Pszczelińskiej 99.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

- 1) Decyzja Burmistrza Gminy Brwinów o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 9.2020 znak PP.6733.1.10.2019.AM z dnia 26.03.2020 r. (zwana dalej „decyzją nr 9.2020”)
- 2) Program Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej „Centra opiekuńczo-mieszkalne” Moduł I w ramach Funduszu Solidarnościowego
- 3) Umowa nr WID/101/2021 wraz z załącznikami.

4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Działka nr ew. 299/52, obr. 16, j. ew. 142103_4 o powierzchni 3,5062 ha położona przy ul. Pszczelińskiej / Torfowej w Brwinowie jest obecnie niezagospodarowana, nieuzbrojona, porośnięta samosiewem krzewów i drzew.

Tereny w okolicy przedmiotowej działki mają dostęp do miejskich sieci infrastruktury technicznej. W przyległym do działki pasie drogowym ul. Torfowej znajdują się:

- kanalizacja sanitarna - ks200
- gazowa – gs63
- wodociąg – w110
- energetyczna - eN

Ponadto nad północno - wschodnim fragmentem działki przebiega napowietrzna linia 110 – 400 kW z pasem ochronnym szerokości 50 m – po 25 m po obu stronach.

5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

DANE OGÓLNE

Budowa Powiatowego Centrum Opiekuńczo Mieszkalnego stanowi I etap zadania inwestycyjnego pn. Budowa Ośrodków Wsparcia, Pomocy i Integracji Zawodowej. Projektuje się zagospodarowanie południowo – wschodniego narożnika działki u zbiegu ulic Pszczelińskiej i Torfowej.

Jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek Centrum, zaprojektowany na kształcie litery T zlokalizowano wzdłuż ulicy Torfowej. Budynek skalą, formą i materiałami wykończeniowymi nawiązuje do sąsiedniej zabudowy, oraz jest w sposób harmonijny wpisany w otoczenie, co jest zgodne z decyzją nr 9.2020.

Przy części gospodarczej budynku zaprojektowano utwardzone, zadaszone miejsce na pojemniki na śmieci.

Wejście główne do budynku zlokalizowano od strony zachodniej w jego centralnej części. Pomieszczenia gospodarcze, techniczne i magazynowe zaprojektowano w północnym skrzydle budynku przy podjeździe gospodarczym.

Północna część obszaru inwestycji oraz pas terenu między budynkiem Centrum a ul. Torfową będą wykorzystane jako miejsce relaksu zorganizowane w formie ogrodu pielęgowanego przez użytkowników Centrum w ramach zajęć terapeutycznych.

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Zgodnie z decyzją nr 9.2020 działka nr ew. 299/52 obr. 16 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej tj. ul. Pszczelińskiej (droga wojewódzka nr 720) za pośrednictwem ul. Torfowej (dz. nr ew. 54/1 obr. Otrębusy – Drogi Powszechnego Korzystania w użytkowaniu Gminy Brwinów). Zjazd na działkę z ul. Torfowej zlokalizowano w odległości ok. 40 m od skrzyżowania z ul. Pszczelińską.

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Na działce zaprojektowano drogę dojazdową o szer. 4,50 m pełniącą również funkcję drogi pożarowej. Nawierzchnię stanowić będzie kostka betonowa na podbudowie umożliwiającej przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN. Zakończenie drogi umożliwia zawrócenie wozów bojowych Straży Pożarnej, innych samochodów ciężarowych o zwiększonych gabarytach oraz autobusów.

Dla parkowania pojazdów zaprojektowano parkingi o nawierzchni z kostki betonowej na podbudowie umożliwiającej parkowanie samochodów osobowych o masie do 3,5 t i autobusu o masie do 18 t.

Ponadto na działce zaprojektowano chodniki i utwardzenia pod place gospodarcze (miejsce na pojemniki na śmieci) z kostki betonowej.

URZĄDZENIA UZBROJENIA TERENU

Budynek Centrum zostanie podłączony do miejskich sieci:

- wodnej,
- kanalizacji sanitarnej,
- energetycznej.

Przyłącza w/w mediów należy zaprojektować zgodnie z warunkami technicznymi otrzymanymi od gestorów.

Energia do celów centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz ciepła technologicznego zostanie pozyskana z gruntowych wymienników ciepła z kolektorami pionowymi zlokalizowanych w pasie terenu między zachodnią elewacją budynku i wewnętrzną drogą dojazdową.

Zgodnie z decyzją nr 9.2020 wody opadowe z dachu i dróg odprowadzone będą na teren własny. Obliczeniowa ilość ścieków deszczowych dla podanego sposobu i intensywności zabudowy siła deszczu miarodajnego 160l/ha/s: ~83,0 l/s

Przewiduje się zainstalowanie systemu gromadzenia wód deszczowych z połączy dachowych w celu wykorzystania ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej.

UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI

Teren inwestycji jest płaski, z lekkim spadkiem w kierunku północnym. Różnica poziomów projektowanych pomiędzy wjazdem na działkę (99.00 m n.p.m.), a końcem drogi wewnętrznej (97,85 m n.p.m.) wynosi 1,25 m przy długości drogi ok. 174 m (średnio 0,7 %). Ukształtowanie terenu nie spowoduje spływu wód deszczowych na działki sąsiednie.

Działka jest porośnięta samosiewami klonów jesionolistnych i robinii akacjowych o różnych wartościach dendrologicznych i kondycji zdrowotnej, oraz wieloma skupinami krzewów – pozostałościami po hodowli roślin energetycznych.

Projekt zakłada pozostawienie drzew nie będących w kolizji z inwestycją a także wykonanie nasadzeń różnymi gatunkami drzew i krzewów w rejonie ogrodu – miejscu relaksu oraz wzdłuż drogi dojazdowej i parkingów od strony budynku w formie zieleni

izolacyjnej szpalerowej.

6. BILANS TERENU

- powierzchnia działki nr ew. 299/52 - 3,5062 ha

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Budynek Powiatowego Centrum Opiekuńczo - Mieszkalnego - 974,4 m²

co stanowi 2,78 % pow. działki (maksymalny wskaźnik zgodnie z decyzją nr 9.2020 - 20%)

POWIERZCHNIE UTWARDZONE

- drogi dojazdowe - 933,5 m²

- chodniki - 430,0 m²

- parkingi - 515,5 m²

- zadaszone miejsce na pojemniki na śmieci - 12,0 m²

Razem - 1 891,0 m²

POWIERZCHNIA ZAINWESTOWANIA

974,4 m² + 1 891,0 m² = 2 865,4 m²

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

35 062 m² - 2 865,4 m² = **32 196,6 m²**

co stanowi 92 % pow. działki (minimalny wskaźnik zgodnie z decyzją nr 9.2020 - 60%)

7. BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH

Powiatowe Centrum Opiekuńczo - Mieszkalne - wymagane minimum zgodnie z decyzją nr 9.2020 - ok. 13 m.p.

Zgodnie z wytycznymi inwestorskimi zaprojektowano 32 miejsca, w tym 3 dla osób niepełnosprawnych.

Dodatkowo zaprojektowano 1 miejsce o wymiarach 19x5 m dla mikrobusów, karetek, autobusów i innych pojazdów o większych gabarytach.

8. OGRANICZENIA I ZAKAZY W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Ograniczenia i zakazy wynikające z położenia terenu inwestycji w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

9. OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz nie jest lokalizowany na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

10. OCHRONA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Teren inwestycji położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Projektowana inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w tej strefie oraz oddziaływać negatywnie na środowisko.

Inwestycja nie będzie wytwarzać trujących i radioaktywnych substancji, oraz emitować toksycznych zanieczyszczeń do powietrza.

Wody opadowe z dachów i dróg będą odprowadzone powierzchniowo po terenie działki, a ich przewidywana ilość przy nawalnym deszczu zostanie wchłonięta przez grunt nie wykraczając poza granice działki.

Ścieki gospodarcze będą odprowadzane do miejskiego kolektora sanitarnego. Odpady gospodarcze (przemysłowych odpadów nie będzie) będą selekcyjonowane w szczelnych pojemnikach i odbierane przez Zakład Oczyszczania. W trakcie realizacji inwestycji należy stosować się do warunków określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez Burmistrza Gminy Brwinów.

11. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Budynek Centrum zaliczony jest do kategorii zagrożenia ludzi ZLII i klasy odporności pożarowej „D”.

W przypadku przedmiotowej inwestycji funkcję drogi pożarowej pełni wewnętrzna droga pożarowa oraz ul. Torfowa. Ich konstrukcja umożliwia przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN.

Zgodnie z §12 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych drogi pożarowe umożliwiają ich połączenie z budynkiem 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. Drogi pożarowe mają szerokość co najmniej 4,0 m, ich nachylenie podłużne nie przekracza 5%, a najmniejszy promień zewnętrznego łuku wynosi nie mniej niż 11 m. Zawracanie pojazdu zapewnia odcinek drogi pożarowej o długości nie większej niż 15 m.

Zgodnie z §5 ust. 1, p.1) w/w Rozporządzenia wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru w przypadku projektowanego budynku Centrum powinna wynieść 10 dm³/s z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80 mm.

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się 3 istniejące hydranty, w tym 2 – w ul. Pszczelińskiej na sieci o średnicy 160 mm i ul. Torfowej na sieci o średnicy 110 mm – w odległości mniejszej niż 75 m od chronionego budynku Centrum.

12. ZGODNOŚĆ Z DECYZJĄ BURMISTRZA GMINY BRWINÓW O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NR 9.2020

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

- wg decyzji nr 9.2020 – max. 20%
- projektowany – 2,78%

Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki:

- wg decyzji nr 9.2020 – min. 60%
- projektowany – 92%

Szerokość elewacji frontowej:

- wg decyzji nr 9.2020 – max. 110 m
- projektowana – 70,57 m

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub okapu:

- wg decyzji nr 9.2020 – max. 10 m
- projektowana – 4,63 m

Wysokość głównej kalenicy budynku:

- wg decyzji nr 9.2020 – max. 12 m
- projektowana – 6,43 m

Spadek połaci dachowej:

- wg decyzji nr 9.2020 – 15° ÷ 45°
- projektowany – 20° (36,4%)

13. ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Z uwagi na Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w Sprawie Warunków Technicznych, Jakim Powinny Odpowiadać Budynki i ich Usytuowanie:

- W aspekcie §12 – zachowano minimalne odległości od granic działki 4,0m dla ścian z oknami i drzwiami.
- W aspekcie §13 - ze względu na położenie budynku projektowanego w stosunku do budynków istniejących na działkach sąsiednich oraz do granic tych działek, usytuowania otworów okiennych oraz lokalizacji w stosunku do stron świata nie zachodzi wzajemne przesłanianie i zacienianie pomieszczeń.
- W aspekcie §19 - miejsca postojowe dla samochodów osobowych (32 m.p.) i miejsce parkingowe dla autobusu zaprojektowano w odległości większej niż 6,0m od granicy działek sąsiednich i 10,0m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- W aspekcie §22 – miejsca gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano jako wyznaczone i utwardzone w odległości powyżej 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- W aspekcie §28 - wody powierzchniowe rozprowadzone zostaną na terenie – docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej
- W aspekcie §31 - na działkach sąsiednich nie ma czynnych studni poboru wody do celów bytowych. Wszystkie działki sąsiadujące z inwestycją mają dostęp do wodociągu miejskiego.

Z uwagi na ustawę Prawo Ochrony Środowiska, Prawo Wodne nie zachodzi oddziaływanie na działki sąsiednie gdyż:

- Inwestycja nie emituje hałasu, odorów, wibracji.
- Inwestycja wytwarza odpady, które będą gromadzone i wstępnie segregowane w pojemnikach w wydzielonym miejscu składowania odpadów. Lokalizacja miejsca składowania odpadów spełnia wymagania ograniczające oddziaływanie tylko do działki inwestycyjnej.
- Inwestycja nie będzie wyposażona w urządzenia emitujące promieniowanie, w szczególności jonizujące, pole elektromagnetyczne i inne zakłócenia.
- Inwestycja nie zmienia stosunków wodnych, nie będzie miała wpływu na spływ wód powierzchniowych i nie zmienia poziomu zwierciadła wody gruntowej zarówno w fazie budowy jak i w fazie docelowej.

Wnioski: Na podstawie powyższej analizy stwierdza się, że obszar oddziaływania inwestycji nie wykracza poza teren własny w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy – Prawo budowlane