

**VIZ STUDIO**  
**PRACOWNIA PROJEKTOWA**  
**Szymon Ciszkowski**  
ciszkowski.szymon@gmail.com  
603 366 222

JEDNOSTKA PROJEKTOWA: **VIZ STUDIO**  
**PRACOWNIA PROJEKTOWA**  
**Szymon Ciszkowski**  
**Paca 2/4/2 04-361 Warszawa**

INWESTOR: **OSP Bobrowce, Bobrowce, ul. Środkowa 3**  
**GMINA MSZCZONÓW Plac Piłsudskiego 1**

INWESTYCJA: **Rozbudowa strażnicy Ochotniczej Straży Pożarnej w Bobrowcach polegająca na przebudowie budynku istniejącego i dobudowanie nowej części o funkcji administracyjno- biurowej w Bobrowcach ul. Środkowa 3, gm. Mszczonów**

Kategoria XVI – budynki biurowe i konferencyjne

FAZA: **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**OPIS DO PROJEKTU**  
**ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Warszawa, 28 marca 2024

## 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

### - Nazwa Inwestycji

Rozbudowa strażnicy Ochotniczej Straży Pożarnej w Bobrowcach polegająca na przebudowie budynku istniejącego i dobudowanie nowej części o funkcji administracyjno- biurowej w Bobrowcach ul. Środkowa 3, gm. Mszczonów

Kategoria XVI – budynki biurowe i konferencyjne

#### 1. Podstawa opracowania:

- Umowa na prace projektowe z Inwestorem
- Mapa terenu dla celów projektowych
- DECYZJA Nr RG.6730.89.2023.SM o warunkach zabudowy wydana przez Burmistrza Mszczonowa
- Założenia otrzymane od Inwestora oraz ustaleń z Inwestorem w okresie do wydania projektu
- Obowiązujące przepisy i zasady wiedzy inżynierskiej.

### 1.3. Zgodność z zapisami WZ

- nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;  
*Zakazuje się stosowania betonowych prefabrykowanych wypełnień przęseł ogrodzeń od strony drogi;*  
– SPEŁNIONO – nie realizuje się nowego ogrodzenia
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1; – SPEŁNIONO
- udział powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – max 29%; – SPEŁNIONO- zaprojektowano 26%
- maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 0,5; – **SPEŁNIONO**- zaprojektowano 0,26
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%, – **SPEŁNIONO**- zaprojektowano 51%
- szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie – 28m ± 2m; – **SPEŁNIONO**- zaprojektowano 28,88 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (*bez elementów szczytowych i lukarn dachowych*) - 4m ± 2m; – **SPEŁNIONO**- 4,18m
- wysokość zabudowy - 6m ± 2m; – **SPEŁNIONO**- 6,6 m
- dachy budynków - dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 45° – **SPEŁNIONO** – zaprojektowano dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25°

Wymagania narzucone przez decyzję WZ spełnione w projekcie:

Zachowano nieprzekraczalne linie zabudowy od strony cieku wodnego i drogi publicznej.

Parametry zbilansowano i dostosowano zgodnie z decyzją o WZ.

Wielkości działek ich zagospodarowanie zgodnie z decyzją o WZ.

**3.1. Sposób dostosowania obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy**

Projektowane rozwiązania projektowe swoim kształtem, wysokością oraz formą są dostosowane do otoczenia i krajobrazu.

**3.2. Charakterystyka ekologiczna obiektu**

Obiekty nie wpływają negatywnie na glebę gdyż nie generuje dodatkowego obciążania ściekami sanitarnymi. Odwodnienie nowego garażu zostanie połączone z nowym szczelnym zbiornikiem na nieczystości. Woda opadowa rozprowadzona w teren działki. Obiekt nie wpływa na wody podziemne. W zaprojektowanym obiekcie nie zastosowano urządzeń wpływających szkodliwie na środowisko przyrodnicze ani zdrowie ludzi.

Nową część strażnicy zaprojektowano bez funkcji wytwarzających emisji szkodliwych dla środowiska ponad poziom dopuszczany przez przepisy i Polskie Normy.

**3.3. Dostosowanie osiedla dla potrzeb osób niepełnosprawnych**

Budynek strażnicy zaprojektowano tak aby był dostępny z poziomu terenu. Brak progów oraz barier uniemożliwiających dostęp dla osób niepełnosprawnych.

**3.4. Analiza nasłonecznienia:**

Nowy garaż został zaprojektowany tak aby spełniać wymagania WT. Dla budynku o takiej funkcji nie przewiduje się wymagań nasłonecznienia. Nowa zabudowa nie wpływa na zabudowę sąsiednia.

**3.5. Analiza przesłaniania:**

**Budynek strażnicy** został zaprojektowany tak aby spełniać wymagania WT. Dla budynku o takiej funkcji nie przewiduje się wymagań przesłaniania. Nowa zabudowa nie wpływa na zabudowę sąsiednia.

**4. Dane powierzchniowe terenu**

Działka nr ew. 74/1 i 74/3 o powierzchni 1823,74 m<sup>2</sup>. Bilans terenu istniejącego zgodnie z dostarczoną mapą do celów projektowanych oraz realizowanym projektem zagospodarowania terenu.

**4.1. Projektowane zagospodarowanie terenu- parametry**

- w granicach objętych wystąpieniem o Pozwolenie na Budowę – w zakresie działki nr ew. 74/1 i 74/3 – teren własności Inwestora

**BILANS TERENU**

Lp	Opis elementu	Powierzchnia	%	Wymagania WZ
1	Działka 74/1	609,32		
2	Działka 74/3	1214,42		
3	<b>Teren inwestycji</b>	<b>1823,74</b>	<b>100%</b>	
4	Pow. Zabudowy garaży	159,56		
5	Pow. Zabudowy bud. Strażnicy z dobudową	303		
6	Pow. Zabudowy altany	12,96		
7	<b>Pow. Zabudowy</b>	<b>475,52</b>	<b>26%</b>	<b>12% do 24%;</b>
8	Pow. Podjazdów i miejsc parking.	257,6		
9	pow. Chodników	128,37		
10	Pow. Śmietnika	4,2		
11	<b>studzienki</b>	<b>6</b>		
12	<b>Pow. Utwardzona</b>	<b>396,17</b>	<b>22%</b>	

Lp	Opis elementu	Powierzchnia	%	Wymagania WZ
13	Pow. Zieleni na zbiornikach	50		
14	Pow. Zieleni	902,05		
15	<b>Pow. Biologicznie czynna</b>	<b>902,05</b>	<b>49%</b>	
16	Szerokość elewacji frotowej	30		<b>30m ± 2m</b>
17	wysokość elewacji	4		<b>4m ± 2m</b>
18	Wysokość kalenicy	7		<b>7m ± 2m</b>
19	Pow. Utwardzona wjazdu w pasie drogowym	350		

## 4.2 Bilans miejsc parkingowych

Decyzja o WZ wymaga miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce postojowe na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Powierzchnia użytkowa usługi to 217 m<sup>2</sup>. Z obliczeń wymagane jest 4,3 miejsca parkingowego i jedno dla osób z niepełnosprawnością.

Projektuje się utwardzenie na działce jako dojazd i miejsca parkingowe w ilości 5 sztuk i 1 dla osób z niepełnosprawnością.

Spełniono wymóg ilości miejsc postojowych dla samochodów

## 5. Infrastruktura zewnętrzna

### 5.1. Drogi i podjazdy na terenie

Realizowane jest zgodnie z projektem rozbudowy garażu poszerzenie jednego z wjazdów na działkę. Realizowany projekt uzgodniono i uzyskano Decyzję o lokalizacji wjazdu. Na terenie działki inwestycyjnej nie zmieniono układu komunikacji. Dotychczasowy teren utwardzony uporządkowano i zorganizowano tak by zachować dostęp komunikacyjny i wydzielić 6 miejsc postojowych.

### 5.2. Zieleni

#### • Zieleni istniejąca

Teren opracowania znajduje się pomiędzy nieużytkami i działkami zagospodarowanymi budynkami mieszkalnymi. Teren przekształcenia jest terenem zielonym, nie zorganizowanym trawnikiem.

Nie przekształcany teren zielony inwestycji zagospodarowany trawnik. Pod trawą w części zachodniej znajdują się stare fundamenty które należy usunąć.

### 5.3. Drobne formy architektoniczne

Na terenie nie przewidziano zmian w zakresie małych form architektonicznych.

Zmianom ulegnie jedynie część ogrodzenia dostosowując ją do nowej zabudowy.

5.3.1. Nawierzchnia podjazdu i części nowych utwardzeń projektuje się z kostki betonowej 6 cm na podsypce z ustabilizowanego piasku.

5.3.2. Ogrodzenie terenu zostanie zmodyfikowane w zakres i rozbudowanego budynku. Materiały i sposób ogrodzenia należy zmodyfikować korzystając z odzyskanych materiałów.

5.3.3. Na terenie zaprojektowano utwardzony plac na gromadzenie nieczystości stałych.

#### 5.4. Przyłącza instalacyjne

Przyłącze wody i energetyczne podłączone jest do budynku strażnicy. Przyłącze energetyczne zostanie przebudowane ze względu na kolizję z rozbudową strażnicy. Do instalacji energetycznej budynku strażnicy podłączony jest garaż OSP. Modernizując przyłącze energetyczne zmodernizować podłączenie instalacji energetycznej dla budynku garażu. Tablicę EN projektuje się w jednym z pomieszczeń technicznych nowej części budynku. Instalacja wody zostanie zmodyfikowana dostosowując do nowej funkcji. Zaprojektowano nowy zbiornik na nieczystości o powierzchni 10m<sup>3</sup>.

Istniejąca sieć energetyczna w kolizji z istniejącym budynkiem garażowym.

Projektuje się nowy podziemny zbiornik na gaz płynny o pojemności do 7m<sup>3</sup>.

### 6. WARUNKI BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

Zabezpieczenia P.Poż. zgodnie z WT.

#### 6.3.Drogi pożarowe

Nie ma wymagań. Droga wewnętrzna będzie stanowiła dostęp do budynków.

Projektowany budynek nie posiada strefy pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III o powierzchni przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup>, obejmującą kondygnację nadziemną inną niż pierwszą.

### 7. Opis zagrożeń

#### 7.1. Dane dotyczące wpływu eksploatacji górniczej

Zakres opracowania obszaru na którym zlokalizowana jest inwestycja nie znajduje się na obszarze eksploatacji górniczej.

#### 7.2. Nie ingeruje się w urządzenia wodne, które są zidentyfikowane.

Jeżeli podczas prowadzenia prac ziemnych na stosunkowo niewielkiej powierzchni tj. wykopów liniowych wąskoprzestrzennych i płytkich ujawnią się niezidentyfikowane elementy sieci drenarskiej, wszystkie ujawnione urządzenia zostaną zachowane lub zlikwidowane lub przebudowane po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą i ewentualnym uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego w drodze odrębnego opracowania

#### 7.3. Dane dotyczące ochrony zabytków

Teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń decyzji o WZ i ogólnodostępnych dokumentach.

#### 7.4. Informacje i dane dot. zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia

Inwestycja nie przewiduje zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych. Obiekt nie będzie miał uciążliwego wpływu na otoczenie; brak emisji hałasu, działalność bez szkodliwych odpadów. Eksploatacja obiektów nie będzie przekraczać standardów jakości środowiska.

### **7.5. Tereny zalewowe**

Teren inwestycji nie znajduje się na terenie zalewowym.

### **7.6. Ład przestrzenny**

Projektując zapewniono ład przestrzenny . Ukształtowano przestrzeń tworząc harmonię otoczenia oraz uwzględniając uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

**7.7.** Forma architektoniczna projektowanej zabudowy jest zharmonizowana z krajobrazem i dostosowana do uwarunkowań historycznych i kulturowych.

**7.8.** Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich Planowane przedsięwzięcie nie powoduje naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
- pozbawienia dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza i wody

Arch. Mirosław Poć  
Architekt upr. St465/85  
Członek Mazowieckiej Izby Architektów

Arch. Szymon Ciszkowski

Warszawa, 28 marca 2024