

## **SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU :**

### **CZĘŚĆ OPISOWA**

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego , a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia.
2. Określenie Istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacje o obiektach przeznaczonych do rozbiórki.
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi , układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia, uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.
4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki lub terenu.
5. Inne informacje.
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej , w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.
7. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.
8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

### **CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

1. MAPA ZASADNICZA Z OZNACZONYM ZAKRESEM OPRACOWANIA  
- SKALA 1 : 500

**AD. 1 Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia.**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest: Przebudowa sali gimnastycznej na dwie sale lekcyjne, salkę zajęć indywidualnych, korytarz, zamurowanie górnego pasa okiennego sali gimnastycznej, wykonanie otworu okiennego w salce zajęć indywidualnych, wydzielenie przedsionka na parterze łącznika z istniejącą rozbudową, wraz instalacjami wewnętrznymi w budynku: elektryczną, c.o., i wentylacji grawitacyjnej, dostosowanie budynku do wytycznych zawartych w EKSPERTYZIE TECHNICZNEJ dot. stanu ochrony p. poż. w Szkole Podstawowej im. Św. Jana Bosko w Zakrzowie

**Lokalizacja inwestycji :**

Zakrzów nr 323 , 32 – 003 Podłęże

Województwo małopolskie

Powiat wielicki

Gmina Niepołomice

Jednostka ewidencyjna: 121904\_5, Niepołomice - G

obręb: 0011, Zakrzów

działki nr: **472**, 473/7, 473/9, 474/5.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Zakrzów – Uchwała Nr XXXVIII/458/21 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH z dnia 9 września 2021r.

Planowana przebudowa zlokalizowana jest w budynku położonym na obszarze oznaczonym w MPZP symbolem **2UP - teren usług publicznych**.

Planowane zamierzenie budowlane, zgodnie z § 20 MPZP PUNKT 1. , spełnia warunki przeznaczenia podstawowego tj.: „ **pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną** .”

**AD. 2 Określenie Istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacje o obiektach przeznaczonych do rozbiórki.**

Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest Zespół Szkolno - Przedszkolny. Jest to obiekt o dwóch kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony. Na parterze mieści się przedszkole, na piętrze szkoła, w piwnicy pomieszczenia Domu Kultury, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Obiekt oddany do użytkowania w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. W latach 2018 – 2021, Zespół Szkolno – Przedszkolny został rozbudowany. Powstały: dwukondygnacyjny, nie podpiwniczony budynek, mieszczący na parterze i piętrze sale lekcyjne, na poddaszu kotłownię i wentylatornię oraz jednokondygnacyjna, nie podpiwniczona sala gimnastyczna.

- Wjazd na przedmiotowy teren odbywa się poprzez istniejący zjazd z drogi zlokalizowanej na działce nr 500/2, oznaczony w MPZP symbolem **3KDZ** (droga klasy zbiorczej) – **bez zmian**.
- Na przedmiotowym terenie znajdują się dojścia i dojazdy do poszczególnych części budynku, miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych – **bez zmian**.
- Część pasa terenu wzdłuż granicy północno wschodniej, zlokalizowany na działkach nr: 474/5 i 473/9, zajmują boisko i miejsce zabaw dla dzieci – **bez zmian**.
- Teren jest uzbrojony w wewnętrzne instalacje: (gs) gazową średniego napięcia, (ks) kanalizacji sanitarnej, (wo) wodociagową, (eN) elektroenergetyczną niskiego napięcia, (kd) kanalizację deszczową ze zbiornikiem na wody opadowe – **bez zmian**.
- Przedmiotowy teren pokryty jest w 50,00% zielenią niską i wysoką – **bez zmian**.
- Na terenie nie występują obiekty przeznaczone do rozbiórki.

**AD. 3 Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia, uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.**

Projektowane zamierzenie budowlane nie ingeruje w zagospodarowanie przedmiotowego terenu.

- Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi - **bez zmian**.
- Układ komunikacyjny - **bez zmian**.
- Sposób dostępu do drogi publicznej - **bez zmian**.
- Parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia, uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę - **bez zmian**
- Ukształtowanie terenu i zieleni - **bez zmian**

**AD. 4 Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki lub terenu.**

Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie zmienia istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

- Powierzchnia terenu **4.258,60 m<sup>2</sup>- bez zmian**.
- Powierzchnia zabudowy z lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia **635,30m<sup>2</sup> - bez zmian**.
- Powierzchnia rozbudowy z 2021 roku **657,75m<sup>2</sup>- bez zmian**
- Dojścia i dojazdy - **834,70m<sup>2</sup> bez zmian**
- Zieleń **2.130,85m<sup>2</sup>- bez zmian**

**AD. 5 Inne informacje.**

- Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie tego terenu wynikających

**z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane.**

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Zakrzów – Uchwała Nr XXXVIII/458/21 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH z dnia 9 września 2021r.

Planowana przebudowa zlokalizowana jest w budynku położonym na obszarze oznaczonym w MPZP symbolem **2UP - teren usług publicznych.**

Planowane zamierzenie budowlane, zgodnie z § 20 MPZP PUNKT 1., spełnia warunki przeznaczenia podstawowego tj.: „**pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.**”

W istniejącym zagospodarowaniu terenu zawierają się również elementy niezbędne dla jego funkcjonowania, takie jak :

- zielenią urządzoną - **bez zmian**
- obiekty małej architektury - **bez zmian**
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - **bez zmian**
- urządzenia budowlane - **bez zmian**
- miejsca do parkowania - **bez zmian**
- dojścia i dojazdy - **bez zmian**

**- W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, zasad kształtowania zabudowy**

**BILANS TERENU**

- powierzchnia terenu **4.258,60 m<sup>2</sup>- bez zmian**
- powierzchnia zabudowy z lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku **635,30m<sup>2</sup> - bez zmian**
- powierzchnia rozbudowy z 2021 roku **657,75m<sup>2</sup>- bez zmian**
- dojścia i dojazdy **834,70m<sup>2</sup>- bez zmian**
- zielenią niska i wysoka **2.130,85m<sup>2</sup>- bez zmian**

**WSKAŹNIKI**

**zabudowy 30,40%** (dopuszczalne 60% max.) - **bez zmian**

$(635,30m^2 + 657,75m^2) : 4.258,60m^2 = 0,304$

**intensywności zabudowy 0,58** (dopuszczalne 0,01 min , 1,8max.) - **bez zmian**

$[(635,30m^2 \times 2) + (658,60m^2 + 377,00m^2 + 156,30m^2)] : 4.258,60m^2 = 0,58$

**biologicznie czynny 50,00%** (dopuszczalne 25% min.) - **bez zmian**

$2,130,85m^2 : 4.258,60m^2 = 0,50$

**- Czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany , są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane zlokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską**

Przedmiotowy teren nie leży w strefach wyznaczonych przez MPZP tj. w strefie „K” Ochrony Konserwatorskiej, w strefie „A” Ochrony Archeologicznej .

Budynek Zespołu Szkolno - Przedszkolnego nie jest wpisany do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków.

**- Wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego**

Nie dotyczy przedmiotowego terenu i zamierzenia budowlanego .

**- Charakter, cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

**AD. 6 Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej , w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.**

Dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego została sporządzona

**„EKSPERTYZA TECHNICZNA dotycząca stanu ochrony przeciw pożarowej”.**

- Droga dojazdowa na przedmiotowy teren odbywa się z ulicy zlokalizowanej na działce nr 500/2.

Ponieważ w budynku znajduje się strefa pożarowa ZL II, wymagane jest doprowadzenie do niego drogi pożarowej.

Ze względu na lokalne uwarunkowania, doprowadzenie drogi pożarowej wzdłuż dłuższego boku budynku jest niemożliwe. Połączenie z drogą pożarową wyjścia z budynku, przy klatce schodowej KLS 2, utwardzonym dojściem o szerokości przynajmniej 1,5 m nie przekracza 30 m. Po wyjściu z przedszkola na chodniku znajdują się bariery ograniczające wtargnięcie pieszego na jezdnię. Zawężają one wolną szerokość chodnika do wielkości mniejszej niż wymagane 1,5 m (wynosi ona ok. 1 m).

Do działań ratowniczo - gaśniczych można wykorzystać dojście od bramy wjazdowej do głównego wejścia do budynku. Długość tego dojścia wynosi ok. 50 m.

Z wejścia do budynku przy klatce schodowej KLS2 można dojść bezpośrednio lub komunikacją ogólną do każdej strefy pożarowej w budynku.

- Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 10 dm<sup>3</sup>/s z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80 mm lub 200 m<sup>3</sup> zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym.

W odległości 22 m od ściany budynku znajduje się hydrant zewnętrznej sieci wodociągowej. Drugi hydrant znajduje się w odległości 140 m - w narożniku posesji nr 9.

**AD. 7 Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.**

Nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

## **AD. 8 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

### **Przedmiot inwestycji.**

Przebudowa sali gimnastycznej na dwie sale lekcyjne, salkę zajęć indywidualnych, korytarz, zamurowanie górnego pasa okiennego sali gimnastycznej, wykonanie otworu okiennego w salce zajęć indywidualnych, wydzielenie przedsionka na parterze łącznika z istniejącą rozbudową, wraz instalacjami wewnętrznymi w budynku: elektryczną, c.o., i wentylacji grawitacyjnej, dostosowanie budynku do wytycznych zawartych w EKSPERTYZIE TECHNICZNEJ dot. stanu ochrony p.poż. w Szkole Podstawowej im. Św. Jana Bosko w Zakrzowie.

Adres zamierzenia inwestycyjnego:

Zakrzów nr 323, 32 – 003 Podłęże

Województwo małopolskie

Powiat wielicki

Gmina Niepołomice

Jednostka ewidencyjna: 121904\_5, Niepołomice – G

obręb : 0011, Zakrzów

działki nr: 472, 473/7, 473/9, 474/5.

Część budynku objęta powyższym przedmiotem inwestycyjnym zlokalizowana jest na działce nr 472.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości **Zakrzów** – Uchwała Nr XXXVIII/458/21 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH z dnia 9 września 2021r.

Teren objęty opracowaniem, na którym zlokalizowany jest budynek z planowaną przebudową, położony jest na obszarze oznaczonym MPZP symbolem **2UP - teren usług publicznych**.

Planowane zamierzenie budowlane, zgodnie z § 20 MPZP pkt. 1. , spełnia warunki przeznaczenia podstawowego tj.: „ **pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną** .”

### **Określenie obszaru oddziaływania obiektu**

#### **PODSTAWA PRAWNA:**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami)

### **Zabudowa i zagospodarowanie działek**

Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest Zespół Szkolno – Przedszkolny. Jest to obiekt o dwóch kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony.

Na parterze mieści się przedszkole, na piętrze szkoła, w piwnicy pomieszczenia Domu Kultury, pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

Obiekt oddany do użytkowania w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku.

W latach 2018 – 2021, Zespół Szkolno – Przedszkolny został rozbudowany.

Powstały: dwukondygnacyjny, nie podpiwniczony budynek, mieszczący na parterze i piętrze sale lekcyjne, na poddaszu kotłownię i wentylatornię oraz jednokondygnacyjna, nie podpiwniczona sala gimnastyczna.

Wjazd na przedmiotowy teren odbywa się poprzez istniejący zjazd z drogi zlokalizowanej na działce nr 500/2.

Na przedmiotowym terenie znajdują się dojścia i dojazdy do poszczególnych części budynku, miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych.

Pas wzdłuż granicy północno wschodniej, zlokalizowany na działkach nr: 474/5 i 473/9, zajmują boisko i plac zabaw dla dzieci.

Teren jest uzbrojony w wewnętrzne instalacje: (gs) gazową średniego napięcia, (ks) kanalizacji sanitarnej, (wo) wodociagową, (eN) elektroenergetyczną niskiego napięcia, (kd) kanalizację deszczową ze zbiornikiem na wody opadowe .

W 50,00% teren pokryty jest zielenią niską i wysoką .

#### **Działki objęte analizą :**

- 472, 473/7, 473/9, 474/5 (**2UP**) (działki, na których zlokalizowany jest Zespół Szkolno Przedszkolny wraz z istniejącą rozbudową)

- 502/2, 470, 471, 473/8, 473/10, 474/4, 474/7 (działki graniczące z działkami, na których zlokalizowany jest Zespół Szkolno – Przedszkolny wraz z istniejącą rozbudową).

#### **Rozdział 1, Usytuowanie obiektów budowlanych § 13.1. Naturalne oświetlenie - przesłanianie**

Powyższe zamierzenie budowlane nie zmienia usytuowania obiektów budowlanych. Naturalne oświetlenie i przesłanianie - **bez zmian**.

#### **Rozdział 3, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19.**

Teren, na którym usytuowany jest Zespół Szkolno – Przedszkolny, posiada bezpośredni dostęp do drogi zlokalizowanej na działce nr 502/2, położonej na terenie oznaczonym w MPZP symbolem **3KDZ** (droga klasy zbiorczej ).

W zespole Szkolno – Przedszkolnym zatrudnionych jest **36** Nauczycieli oraz **9** Pracowników Administracyjnych.

Zgodnie z MPZP §11, pkt.2 (zasady obsługi parkingowej), podpunkt 1, lit.b MPZP, należy zapewnić min. 2 miejsca/10 zatrudnionych. Na przedmiotowym terenie znajduje się 9 miejsc parkingowych i 3 przy elewacji północno wschodniej dla niepełnosprawnych.

#### **Rozdział 4, Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1.**

Odbiór odpadów odbywa się na dotychczasowych warunkach, zgodnie z planem miejscowym i obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach”, pod nadzorem gminy w systemie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów .

Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są kontenery do gromadzenia i segregacji odpadów.

#### **Rozdział 6, Studnie § 31.1.**

rozporządzenia w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie .

Planowane zamierzenie budowlane nie przewiduje studni.

#### **Rozdział 7, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, § 36.1. §38 .**

rozporządzenia w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie .

Planowane zamierzenie budowlane nie przewiduje zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

#### **Rozdział 8, Zieleń i urządzenia rekreacyjne, § 39. 1 . § 40. 1 . § 40. 3.**

rozporządzenia w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie .

Planowane zamierzenie budowlane nie zmienia zagospodarowania terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z MPZP dla tego obszaru i wynosi 50,00% ( zgodnie MPZP – min. 25% ) – **bez zmian.**

Urządzenia rekreacyjne – **bez zmian.**

#### **Rozdział 9, Usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo**

**pożarowe , § 271 , § 272** rozporządzenia w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie .

Dla planowanego zamierzenia budowlanego została opracowana EKSPERTYZA TECHNICZNEJ dot. stanu ochrony p.poż. w Szkole Podstawowej im. Św. Jana Bosko w Zakrzowie

Planowane zamierzenie budowlane nie zmienia zagospodarowania terenu w tym usytuowania budynków.

Najbliżej Zespołu Szkolno – Przedszkolnego wraz z rozbudową położony jest budynek mieszkalny wolnostojący w odległości 20,84m.



## **WNIOSKI**

Analizą objęto działki nr :

- 472, 473/7, 473/9, 474/5 (**2UP**) ( działki , na których zlokalizowany jest Zespół Szkolno – Przedszkolny wraz z rozbudową)

- 502/2, 470, 471, 473/8, 473/10, 474/4, 474/7 (działki graniczące z działkami, na których zlokalizowany jest Zespół Szkolno – Przedszkolny wraz z rozbudową).

**Po powyższej analizie, uwzględniającej przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiekolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji, przedmiotowe zamierzenie budowlane polegające na przebudowie sali gimnastycznej na dwie sale lekcyjne, salkę zajęć indywidualnych i korytarz, nie ma oddziaływania negatywnego.**