

ANALIZA MOŻLIWOŚCI ROZBUDOWY I BUDOWY SZKÓŁ PODSTAWOWYCH W GMINIE KOSAKOWO

ANALIZA 3
BUDOWA SZKOŁY
DZ. NR 55/3, 56/3,
OB. EW. 0007 POGÓRZE, JEDN. EW. 221105_2 KOSAKOWO,
UL. F. DORSZA W POGÓRZU



ADRES OBIEKTU:

DZ. NR 55/3, 56/3, OB. EW. 0007 POGÓRZE, JEDN. EW. 221105_2 KOSAKOWO,
UL. F. DORSZA W POGÓRZU

ZAMAWIAJĄCY:

GMINA KOSAKOWO

UL. S. ŻEROMSKIEGO 69, 81-198 KOSAKOWO

AUTOR:

MGR INŻ. ARCH. PAULINA ZALEWSKA-ZIÓŁKOWSKA

ZIÓŁKOWSKA STUDIO ARCHITEKT PAULINA ZALEWSKA-ZIÓŁKOWSKA

UL. ŁUŻYCKA 3/5, 80-809 GDAŃSK, NIP: 4990548413

DATA OPRACOWANIA:

GRUDZIEŃ 2022



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: PO/KK/w/0783

Gdańsk, dnia 13 stycznia 2016 r.

DECYZJA nr 132/POOKK/IV/2016

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1946) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pani

mgr inż. arch. Paulina Ziółkowska

urodzona w dniu 31.08.1987 r. w Sławnie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:**

**projektowanie, sprawdzanie projektów budowlanych
i sprawowanie nadzoru autorskiego, sprawowanie kontroli technicznej
utrzymania obiektów budowlanych.**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP:

Przewodnicząca Komisji Elżbieta Zdunkowska-Mróz	Wiceprzewodniczący Komisji Romuald Cieluch	Wiceprzewodnicząca Komisji Daniela Milan-Konopka	Sekretarz Komisji Joanna Wciorka - Konat	Członek Komisji Ewa Brach
Członek Komisji Marek Kleczkowski	Członek Komisji Dorota Kurczalska	Członek Komisji Andrzej Kwieciński	Członek Komisji Krzysztof Swędrzyński	Członek Komisji Barbara Wilemborek
				Członek Komisji Antoni Wolański

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Paulina Ziółkowska, zam. 80-239 Gdańsk, ul. Czarnieckiego 3/14
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawomocnieniu się decyzji)
3. Rada Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP (po uprawomocnieniu się decyzji)
4. a/a

80-836 Gdańsk, ul. Targ Węglowy 27. Tel.: 058 300 06 56. Fax: 058 305 27 20. E-mail: pomorska@iarp.pl [Http://www.pomorska.iarp.pl](http://www.pomorska.iarp.pl)
Regon: 017466395 - 00028 Konto: PKO BP SA III O / Gdańsk Nr 24 1020 1811 0000 0202 0015 3205



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Paulina Zalewska-Ziółkowska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **132/POOKK/IV/2016**, jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1398**.

Członek czynny od: 10-02-2016 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-02-2022 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-1398-BAC3-4C5Y-E14F-DEB8

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

CZĘŚĆ OPISOWA	
1.	PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA
2.	ZAMAWIAJĄCY
3.	PODSTAWA OPRACOWANIA
4.	ZAKRES I POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
5.	POWIERZCHNIA TERENU I EWIDENCJA GRUNTÓW OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
6.	ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
7.	KOMUNIKACJA I DOSTĘP DO DRÓG PUBLICZNYCH
8.	MOŻLIWOŚĆ UZBROJENIA TERENU W SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
9.	SĄSIEDZTWO OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
10.	DOSTĘP DO KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ I SIECI DRÓG ROWEROWYCH
11.	DOSTĘP DO PLACÓWEK OŚWIATOWYCH
12.	UWARUNKOWANIA PRAWNE- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSAKOWO
13.	UWARUNKOWANIA PRAWNE- MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
14.	UWARUNKOWANIA PRAWNE- OCHRONA ŚRODOWISKA
15.	UWARUNKOWANIA PRAWNE- OCHRONA KONSERWATORSKA
16.	UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE- POWIĄZANIE PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY SZKOŁY Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI
17.	WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA ZESPOŁU SZKOLNEGO
18.	MOCNE I SŁABE STRONY OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
19.	PROPOZYCJA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
20.	WNIOSKI ANALIZY
21.	DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA
CZĘŚĆ RYSUNKOWA	
MAPA ZASADNICZA Z ZASOBU GEODEZYJNEGO POWIATU PUCKIEGO	
PROPOZYCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU- RZUTY	
PROPOZYCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU- PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
PROPOZYCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU- WIZUALIZACJE	
PROPOZYCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU- ANALIZA NASŁONECZNIENIA I ZACIENIANIA	

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest analiza możliwości rozbudowy i budowy szkół podstawowych w gminie Kosakowo. Przeprowadzono analizę budowy nowej szkoły podstawowej dla obszaru objętego działkami nr 55/3, 56/3 obręb ewidencyjny 0007 Pogórze, jednostka ewidencyjna 221105_2 Kosakowo, przy ul. F. Dorsza w Pogórze.

2. ZAMAWIAJĄCY

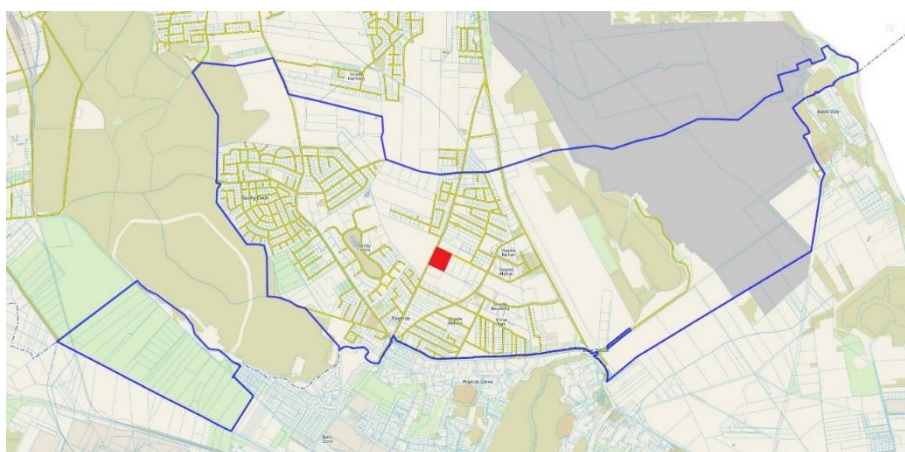
Gmina Kosakowo
ul. S. Żeromskiego 69
81-198 Kosakowo

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa podpisana z Zamawiającym,
- mapa zasadnicza w skali 1:500,
- dokumentacja zdjęciowa,
- wizja lokalna,
- Projekt Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo (2022 r.),
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica -Uchwała nr XVII/116/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 2 lipca 2019 r.,
- prezentacja „Plan rozwoju sieci szkół w gminie Kosakowo”,
- obowiązujące przepisy.

4. ZAKRES I POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

Wieś Pogórze znajduje się w południowej części gminy Kosakowo. Miejscowość sąsiaduje bezpośrednio z dzielnicą Gdyni Pogórze. Obszar objęty analizą znajduje się w centralnej części wsi Pogórze.



1. Źródło: <https://kosakowo.e-mapa.net/> (dostęp 1.12.2022)

5. POWIERZCHNIA TERENU I EWIDENCJA GRUNTÓW OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

LP	NUMER DZIAŁKI	POWIERZCHNIA DZIAŁKI	UŻYTEK GRUNTOWY	POWIERZCHNIA UŻYTKU GRUNTOWEGO
1.	55/3	9124m ²	RIIIb	482m ²
			RIVa	8642m ²
2.	56/3	9129m ²	RIIIb	289m ²
			RIVa	8840m ²
OBSZAR ŁĄCZNIE		18253m²	RIIIb	9335m²
			RIVa	17482m²
RIIIb- grunty orne, klasa IIIb RIVa- grunty orne, klasa IVa				

Działki 55/3, 56/3 zajmują obszar 1,83ha. Teren jest niezabudowany. Kształt zbliżony jest do prostokąta o długości ok. 141m i szerokości 130m. Teren stanowią użytki orne. W przypadku podjęcia decyzji o inwestycji grunty należy wyłączyć z produkcji rolniczej lub uzyskać zaświadczenie o braku konieczności wyłączenia z produkcji rolniczej.

6. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

Według mapy zasadniczej poziom terenu kształtuje się od 64,5 mnpm do 66,8 mnpm. Ukształtowanie terenu można określić jako płaskie, ze spadkiem ok. 1,6% w stronę południową. Nie znajduje się na nim roślinność wysoka, teren jest użytkowany jako pola uprawne. Obszar objęty analizą nie jest zabudowany, nie znajdują się na nim inne budowle. Front działki znajduje się od północy lub od południa, od działek nr 55/1, 56/1 oznaczonej jako ul. F. Dorsza (obecnie użytek Tp- grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych) lub od działek nr 55/2, 56/2, przeznaczonych na przedłużenie drogi gminnej pomiędzy ul. T. Kościuszki i ul. Wiejską. Pierwszy odcinek drogi, wzdłuż działki nr 71/21 jest obecnie w budowie. Zakończenie budowy planowane jest na 2023r. Ul. F. Dorsza obecnie jest drogą gruntową, utwardzoną płytami typu YOMB. Droga jest połączona z ul. Wiejską zjazdem. W przypadku budowy szkoły podstawowej na obszarze objętym opracowaniem, ul. F. Dorsza wymaga przebudowy. Dz. nr 55/2, 56/2 są użytkowane jako pola uprawne i nie posiadają połączenia zjazdem z ul. Wiejską.

Nie wykonywano badań określających warunki gruntowo-wodne, panujących na obszarze objętym analizą.

7. KOMUNIKACJA I DOSTĘP DO DRÓG PUBLICZNYCH

Wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego opracowaniem przebiega droga powiatowa ul. Wiejska. Działki sąsiadujące od północy i południa przeznaczone są na drogi publiczne (użytek Tp), w tym północne działki nr 55/1, 56/1 oznaczone są jako droga gminna ul. F. Dorsza. Ul. F. Dorsza obecnie jest drogą gruntową, utwardzoną płytami typu YOMB. Droga jest połączona z ul. Wiejską zjazdem. W przypadku budowy szkoły podstawowej na obszarze objętym opracowaniem, ul. F. Dorsza wymaga przebudowy. Dz. nr 55/2, 56/2 są użytkowane jako pola uprawne i nie posiadają połączenia zjazdem z ul. Wiejską.

Obecnie na terenie objętym analizą nie znajdują się elementy komunikacji tj. ciągi piesze, jezdne, stanowiska postojowe itp.

Prawdopodobna lokalizacja zjazdów to granica północna na ul. F. Dorsza, mająca połączenie z drogą powiatową ul. Wiejska lub granica południowa na planowaną drogę łączącą ul. T. Kościuszki z ul. Wiejską.

8. MOŻLIWOŚĆ UZBROJENIA TERENU W SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Wzdłuż ul. Wiejskiej biegną sieci wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowa.

Obszar objęty analizą ma dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej. Działka nie ma dostępu do sieci kanalizacji deszczowej.

9. SĄSIEDZTWO OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

Teren od zachodu sąsiaduje z drogą powiatową ul. Wiejska. Od północy sąsiaduje z drogą gminną ul. F. Dorsza (dz. nr 55/1, 56/1). Od południa sąsiaduje z działkami nr 55/2, 56/2 przeznaczonymi pod drogę publiczną. Działki od wschodu i od południa (za dz. nr 55/2, 56/2) to użytki orne, które są użytkowane jako pola uprawne. W odległości ok. 220m, na dz. nr 71/21 trwa obecnie budowa gminnego przedszkola 8-oddziałowego. Zakończenie budowy przewidziane jest na 2023 r. Po wybudowaniu drogi pomiędzy ul. T. Kościuszki a ul. Wiejską (na dz. nr 55/2, 56/2) przedszkole będzie dobrze skomunikowane z planowaną szkołą podstawową. Za ul. F. Dorsza znajdują się zabudowania mieszkalne i gospodarcze. Za ul. Wiejską znajdują się użytki orne, użytkowane jako pola uprawne. Ze względu na centralne położenie we wsi, użytki orne w pobliżu analizowanego obszaru przeznaczone są na zabudowę mieszkaniową i usługową. Tereny przy ul. Wiejskiej zabudowane są indywidualnym budownictwem mieszkalnym jednorodzinnym. Są to budynki jedno lub dwukondygnacyjne, w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, kryte dachem dwuspadowym lub wielospadowym. Elewacje i bryły budynków są zróżnicowane.

W odległości około 2000m znajduje się Lotnisko Gdynia-Kosakowo. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo obszar leży poza strefą prognozowanego oddziaływania akustycznego od lotniska.



2. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/> (dostęp 1.12.2022)

10. DOSTĘP DO KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ I SIECI DRÓG ROWEROWYCH

Analizowany obszar znajduje się w centralnej części miejscowości, w pobliżu głównych dróg gminnych i drogi powiatowej. W granicach Gminy funkcjonuje dziewięć linii autobusowych – osiem zwykłych i jedna pospieszna. Linie te łączą poszczególne miejscowości w Gminie z miastem Rumia oraz z dzielnicami miasta Gdynia. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się przy ul. Wiejskiej

Odległość przystanku przy ul. Wiejskiej to ok. 50m (ok. 1min. marszu). Przystanek autobusowy znajduje się też przy ul. Wiejskiej w odległości ok. 380m (ok. 4 min. marszu). Przystanki autobusowe w większej odległości znajdują się przy ul. T. Kościuszki, do których dostęp umożliwi wybudowanie połączenia pomiędzy ul. T. Kościuszki i ul. Wiejską.

Samorząd Gminy od wielu lat prowadzi program bezpłatnej komunikacji zbiorowej dla uczniów na terenie Gminy. Uczniowie gminnych szkół na podstawie legitymacji szkolnej z adresem zamieszkania w Gminie Kosakowo, uprawnieni są do bezpłatnych przejazdów komunikacją miejską na obszarze gminy Kosakowo.

W Pogórze nie funkcjonuje kolej.

Na terenie wsi Pogórze rozwijana jest baza ścieżek rowerowych (stan w 2020r. 11,6km). Z tego względu możliwy jest dojazd rowerem do szkoły podstawowej planowanej na obszarze objętym analizą. Wzdłuż ul. Wiejskiej znajduje się lokalna droga rowerowa. Drogi rowerowe znajdują się też wzdłuż ul. T. Kościuszki.

11. DOSTĘP DO PLACÓWEK OŚWIATOWYCH

Na terenie gminy Kosakowo funkcjonują cztery szkoły podstawowe- SP Dębogórze, SP Kosakowo, SP Mosty i SP Pogórze. Szkoły są przepelnione, konieczne jest rozbudowa sieci szkół gminnych. W odległości ok. 0,7km w linii prostej, przy ul. Szkolnej 15 w Pogórze znajduje się publiczna szkoła podstawowa. Szkoła została rozbudowana w latach 2019-2020. Szkoła posiada 22 sale lekcyjne. W roku szkolnym 2022/2023 naukę w szkole podstawowej będzie kontynuować 820 uczniów w 38 oddziałach.

Obecnie na terenie wsi Pogórze nie ma gminnego przedszkola. W budynku istniejącej szkoły podstawowej funkcjonuje oddział przedszkolny. W 2022 r. rozpoczęto budowę 8-oddziałowego przedszkola gminnego przy ul. T. Kościuszki. Zakończenie budowy planowane jest na 2023 r. Na terenie miejscowości znajdują się przedszkola prywatne.

W granicach gminy Kosakowo nie funkcjonuje żadna szkoła z kategorii szkół ponadpodstawowych. Młodzież po ukończeniu szkół podstawowych uczęszcza do placówek zlokalizowanych w Trójmieście, Rumi, Redzie.

12. UWARUNKOWANIA PRAWNE- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSAKOWO

Na terenie gminy Kosakowo obowiązuje Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo Uchwała Nr XI/77/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r. Prawomocnym wyrokiem z dnia 23 października 2019 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku stwierdzona została nieważność uchwały Nr XI/77/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo w

części dotyczącej nieruchomości o nr 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 14/163, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 w Pogórze gmina Kosakowo. W chwili opracowywania analizy gmina Kosakowo jest w trakcie sporządzania nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo. W opracowaniu korzystano z wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15.11.2022r. do 15.12.2022r. projekt Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Inwestycje o znaczeniu lokalnym określono w Strategii Rozwoju Gminy Kosakowo do roku 2030, z perspektywą do roku 2040. W strategii wskazano m.in. rozbudowę szkół podstawowych w Kosakowie i Dębogórze. Ze względu na to, że gmina Kosakowo wykazuje wysoką procentową dynamikę wzrostu ludności, szczególnie w obszarach Pogórza i Kosakowa, można przewidywać wzrost zapotrzebowania na usługi szkolne.

Obszar objęty analizą leży na terenach zabudowy usługowej. Cały teren leży w granicy stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wzdłuż ul. Wiejskiej przebiega lokalna trasa rowerowa. Działki sąsiednie, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczono jako osuwiska nieaktywne. Obszar leży poza strefą prognozowanego oddziaływania akustycznego od lotniska. W pobliżu znajdują się tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz tereny zieleni urządzonej.



3. Źródło: Projekt Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo (2022 r.)

Wnioski

Zespół szkolny jest zabudową usługową- usługi oświaty. Planowana inwestycja jest zgodna z założeniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy.

13. UWARUNKOWANIA PRAWNE- MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar objęty analizą znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica (Uchwała nr XVII/116/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 2 lipca 2019 r.), na karcie terenu 3.MNU, 1.MN i 10.ZP.

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVII/116/2019
RADY GMINY KOSAKOWO
Z DNIA 2 LIPCA 2019 ROKU



4. Źródło: *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica -Uchwała nr XVII/116/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 2 lipca 2019 r.*

Dla obszaru objętego analiza obowiązują następujące zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeznaczenie terenów:

3.MNU przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w układzie wolnostojącym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
1.MN tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
10.ZP tereny zieleni publicznej urządzonej.

Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczą niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i nie mogą być podstawą do analizy możliwości budowy zespołu szkolnego.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały ceglopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,
- kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),
- należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone.

Ochrona konserwatorska

Teren zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, w granicach których roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia,

wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych:

Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczą niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i nie mogą być podstawą do analizy możliwości budowy zespołu szkolnego.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- w zakresie ochrony środowiska: cały obszar planu położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP – 111 Subniecka Gdańska; obowiązują przepisy odrębne;
- w zakresie prawa lotniczego: na terenie opracowania obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji planowanego lotniska Gdynia - Kosakowo oraz istniejącego lotniska wojskowego Gdynia Oksywie. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach powierzchni poziomej wewnętrznej, która usytuowana jest na wysokości 89 m n.p.m.;
- teren objęty planem znajduje się w odległości do 5 km od granicy lotniska (ok. 2 km) - zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- w zakresie gospodarki ściekami: cały obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji Gdynia;
- z zakresu ochrony środowiska: w obszarze planu występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej wielorodzinnej MW, mieszkaniowo-usługowej (MNU, MW,U), usług publicznych (z dopuszczeniem terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży - UP) - dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne.

Wnioski

Na obszarze objętym analizą miejscowy plan zagospodarowania terenu przewiduje zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Budowa zespołu szkolnego możliwa będzie po dokonaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

14. UWARUNKOWANIA PRAWNE- OCHRONA ŚRODOWISKA

Tereny w podlegające przepisom odrębnym z zakresu ochrony przyrody

Tereny w Gminie podlegające przepisom odrębnym z zakresu ochrony przyrody:

- Nadmorski Park Krajobrazowy z otuliną,
- Rezerwat przyrody „Mechlińskie Łąki” z otuliną,
- Rezerwat przyrody „Beka” z otuliną,
- stanowisko dokumentacyjne w Kazimierzu,
- Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB220005,
- Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Zatoka Pucka i półwysep Helski” PLH220032,
- Pomniki przyrody w Mostach, Mechelinkach, Rewie Dębogórze, Pierwoszyńce i Kazimierzu.

Wyżej wymienione tereny nie znajdują się w obszarze objętym analizą ani w jego bliskim sąsiedztwie.

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Obszar gminy Kosakowo obejmuje część obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 110 – Pradolina Kaszuby i rzeka Reda,
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 111 – Subniecka Gdańska.

Obszar objęty analizą znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń.

Lotniska

Obszar objęty analizą leży w sąsiedztwie, ale nie jest zlokalizowany w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Oksywie i lotniska cywilnego Gdynia - Oksywie, w granicach których obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 89m nad poziomem morza. Obszar leży poza strefą prognozowanego oddziaływania akustycznego 45dB od lotniska.

Użytki wodne i leśne

W bliskim sąsiedztwie nie znajdują się użytki wodne i leśne mające wpływ na planowaną inwestycję.

Pokrycie terenu roślinnością

Na działce nie znajdują się pomniki przyrody. Cały teren wykorzystywany jest jako pole uprawne. Nie znajduje się na nim roślinność wysoka.

Przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco lub znacząco wpływać na środowisko

Planowana budowa zespołu szkolnego nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco lub znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a jej uciążliwość nie wykracza poza granice działki.

Tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

Obszar objęty analizą nie leży na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Wnioski

Zespół szkolny nie będzie źródłem uciążliwości wykraczających poza granice działki objętej inwestycją, a powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, strefy sanitarne, stanowiska postojowe dla samochodów osobowych. Podczas projektowania inwestycji należy zastosować rozwiązania architektoniczne redukujące możliwe uciążliwości akustyczne dla okolicznej zabudowy mieszkaniowej oraz od lotniska dla sal lekcyjnych. Budowa zespołu szkolnego na obszarze objętym inwestycją jest możliwa.

15. UWARUNKOWANIA PRAWNE- OCHRONA KONSERWATORSKA

Większość obszaru objętego analizą znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, w granicach których roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia,

wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

Wnioski

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne na danym obszarze, a następnie wykonać badania. W przypadku wykrycia zabytków archeologicznych, zakończenie budowy może ulec opóźnieniu.

16. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE- POWIĄZANIE PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY SZKOŁY Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Obszar objęty analizą zajmuje obszar 1,83 ha. Kształt zbliżony jest do wielokąta o długości ok. 141m i szerokości 130m. Ukształtowanie terenu można określić jako płaskie. Wielkość i kształt terenu zbliżony do zwartego prostokąta, brak znacznych różnic w wysokości terenu pozwala na lokalizację zespołu szkolnego.

Dostępność sieci infrastruktury technicznej jest wystarczająca dla planowanego zamierzenia.

Lokalizacja obszarów centrum wsi pozwoli na ograniczenie ruchu kołowego (dowożenie dzieci przez rodziców transportem indywidualnym) w sąsiedztwie inwestycji.

Wjazd i wejście na teren szkoły odbywać się będzie od ul. F. Dorsza (od północy obszaru) lub od planowanej drogi od południa. Lokalność drogi dojazdowej nie będzie stwarzać niebezpieczeństwa dla dzieci dochodzących do szkoły pieszo lub dojeżdżających rowerem. Bliskość ścieżek rowerowych pozwoli na dojazd rowerem. Na terenie szkoły proponuje się budowę parkingu rowerowego.

Brak wysokich budynków w sąsiedztwie pozwoli na dobre nasłonecznienie działki. Sale szkolne proponuje się umiejscowić od południa, zachodu i wschodu.

Sąsiedztwo drogi powiatowej ul. Wiejska oraz lotniska może powodować uciążliwości akustyczne pomimo położenia poza strefą uciążliwości akustycznych lotniska. Proponuje się zastosowanie rozwiązań budowlanych niwelujących uciążliwości akustyczne oraz izolacyjny pas zieleni wysokiej od granicy zachodniej terenu zespołu szkolnego.

Planowana inwestycja powinna nawiązywać do nowoczesnych zespołów zabudowy wielorodzinnej znajdujących się we wsi Pogórze, zarówno w zakresie charakterystycznych kubaturowych cech zabudowy i zagospodarowania terenu jak i w wyglądzie zewnętrznym. Założenie wraz z otaczającą zabudową powinno tworzyć harmonijną całość, zapewniając ład przestrzenny.

17. WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA ZESPOŁU SZKOLNEGO

Zespół oświatowy powinien tworzyć bezpieczne środowisko, wspierające dzieci w nauce i odzwierciedlać postęp w stale rozwijającej się kulturze i technologii. Nowa szkoła powinna być ekologiczna i ekonomiczna w budowie i użytkowaniu. Powinna kształtować w uczniach poczucie estetyki oraz dbałość o środowisko naturalne. Planowana inwestycja powinna też wspierać lokalną społeczność.

Wytyczne do architektury budynku:

- a. Ekonomiczność architektury- projekt budynku powinien opierać się przede wszystkim na trafnym rozwiązaniu funkcji, a w drugiej kolejności na zastosowaniu się dobrze starzejących się materiałów;
- b. Nowoprojektowany zespół szkolny powinien umożliwiać zrealizowanie podstawy programowej bez konieczności organizowania w szkole nauki dwuzmianowej (co najmniej 645 uczniów w 24 oddziałach);
- c. Preferowane są budynki dwukondygnacyjne, niepodpiwniczone. Dopuszcza się budynki trzykondygnacyjne lub podpiwniczone w przypadku działek o małej powierzchni (lokalizacja pomieszczeń technicznych i szatni w podpiwniczeniu);
- d. Możliwość wykorzystania budynku „po godzinach”- funkcje dodatkowe, takie jak. świetlica, biblioteka, teren rekreacyjny przy budynku, sala sportowa lub boiska szkolne powinny być dostępne dla osób z zewnątrz. Dzięki temu szkoła lepiej służy lokalnej społeczności, także dorosłym mieszkańcom miejscowości. Należy zadbać o zapewnienie bezpiecznej i kontrolowanej granicy między strefą stałych użytkowników- uczniów a osób z zewnątrz za pomocą niezależnych wejść do budynku;
- e. Pomieszczenia takie jak stołówka, biblioteka, świetlica należy projektować jako przestrzenie wielofunkcyjne, umożliwiając zmianę ich aranżacji;
- f. Pełna dostępność budynku i jego otoczenia dla osób z niepełnosprawnościami, możliwość utworzenia klas integracyjnych;
- g. Wielkość sali powinna być dostosowana do liczby uczniów (2,5 m² na ucznia). Sale powinny pozwalać na lokalizację trwałych, głębokich zabudów meblowych na materiały dydaktyczne (minimum 80cm głębokości);
- h. Budownictwo ekologiczne- orientacja budynku najlepsza dla wydajności energetycznej, zaplanowanie niskiego zużycia wody i energii, retencjonowanie wody deszczowej, optymalizacja rozwiązań konstrukcyjnych i wybór naturalnych materiałów , zastosowanie rozwiązań tj. ekologiczne źródło ciepła, zastosowanie paneli fotowoltaicznych itp., ochrona zasobów przyrodniczych, utwardzenie dróg dojazdowych i parkingów w sposób opóźniający spływ wód opadowych;
- i. Korytarze szkolne powinny mieć doświetlenie światłem dziennym (bezpośrednio lub pośrednio). Należy unikać budowy ciemnych ciągów komunikacyjnych bez dostępu do światła dziennego. W miarę możliwości należy projektować przy korytarzach otwarte przestrzenie do spotkań i rekreacji;
- j. Budynek powinien być łatwy w orientacji. Dobrze oświetlone wnętrza i czytelny układ przestrzenny budują poczucie bezpieczeństwa w szkole. Ważne jest czytelne oznakowanie stref budynku i dróg ewakuacyjnych;
- k. Szatnie i stołówkę powinno zlokalizować się na poziomie 0, w pobliżu wejścia głównego. Należy zadbać o odpowiednią liczbę sanitariatów dostępną na każdej kondygnacji;
- l. Należy zaplanować jedno główne wejście do budynku. Pozostałe wyjścia powinny pełnić rolę ewakuacyjną lub być wykorzystywane jedynie przez pracowników lub osoby z zewnątrz, korzystające z budynku „po godzinach”. Sala sportowa powinna posiadać odrębne główne wejście;

- m. Sala sportowa powinna być połączona z budynkiem szkoły bez konieczności wychodzenia na zewnątrz;
- n. Architektura budynku powinna nawiązywać do kontekstu architektonicznego w sąsiedztwie inwestycji;
- o. Należy tak orientować budynek, aby zapewnić najlepsze oświetlenie sal lekcyjnych oraz ograniczyć zacinienie działek sąsiednich, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Światło naturalne powinno być głównym źródłem oświetlenia dla większości dziennych godzin w ciągu roku w salach lekcyjnych. W przypadku bezpośredniej ekspozycji od południa należy wykorzystywać osłony przeciwstoneczne.

Wytyczne do zagospodarowania terenu przyległego:

- a. Utworzenie dziedzińca lub terenu zielonego, oddzielonego od ruchu samochodowego, który mógłby służyć jako wielofunkcyjne szkolne forum;
- b. Otwarty i ogólnodostępny plan przed wejściem do budynku, pełniący funkcję przestrzeni publicznej. W miarę możliwości przestrzeń ta powinna być odseparowana od ruchu kołowego przynajmniej za pomocą buforu z drzew lub krzewów;
- c. Cały teren szkolny powinien być ogrodzony;
- d. W sąsiedztwie budynku należy lokalizować parkingi rowerowe. Powinny być lokalizowane blisko głównego wejścia do budynku;
- e. Sale szkolne oraz zewnętrzne przestrzenie rekreacji i sportu należy oddzielić od źródeł hałasu, takich jak ruchliwa ulica za pomocą buforów akustycznych, np. ze szpaleru drzew;
- f. Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić minimum 30% powierzchni terenu; Tereny zielone należy zagospodarować w formie terenów rekreacyjnych i sportowych dla uczniów, dbając o różnorodność biologiczną;
- g. Zaplanowanie inwestycji, tak aby zapewnić odpowiednie warunki pożarowe, dostępu dla ruchu dostaw, konserwacji.

Wytyczne do działki:

- a. W przypadku działek o dużej powierzchni i miejscowości, w której nie znajduje się przedszkole gminne- możliwość wybudowania oddziału przedszkolnego lub przedszkola;
- b. Bliskość zespołu do infrastruktury komunikacyjnej:
 - transport indywidualny: dojazd samochodem, parkingi,Należy dążyć do ograniczenia ruchu samochodowego i indywidualnego dowozu uczniów do zespołu szkolnego poprzez rozwój komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie dostępu pieszego i rowerowego. Na terenie zespołu należy zapewnić parkingi dla samochodów osobowych w liczbie odpowiedniej dla liczby użytkowników. Przy zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ograniczenia stanowisk postojowych. Należy dążyć do takiego ukształtowania parkingów, aby zapewnić ruch wymienny (odrębny wjazd i wyjazd) oraz separację ruchu kołowego i pieszego. Parkingi należy oddzielać od pozostałej części działki za pomocą buforu z roślinnością. Należy zaprojektować odpowiednią liczbę stanowisk postojowych dla osób z niepełnosprawnością w pobliżu wejścia głównego do budynku.

- transport zbiorowy:

Wskazane jest, aby działka umożliwiała dotarcie do przystanku komunikacji publicznej w czasie do 5 minut (500m). Droga do przystanku powinna prowadzić ciągiem pieszym, wzdłuż dróg lokalnych. W przypadku braku komunikacji publicznej w pobliżu zespołu szkolnego, gmina powinna powziąć działania zmierzające do udostępnienia komunikacji publicznej. Warte podkreślenia jest to, że samorząd gminy od wielu lat prowadzi program bezpłatnej komunikacji zbiorowej dla uczniów na terenie gminy. Uczniowie gminnych szkół na podstawie legitymacji szkolnej z adresem zamieszkania w Gminie Kosakowo, uprawnieni są do bezpłatnych przejazdów komunikacją miejską na obszarze gminy Kosakowo.

- dostęp pieszy i rowerowy:

Umożliwienie dostępu pieszego i bliskość transportu zbiorowego to rozwiązanie sprzyjające ochronie środowiska i pozwalające na samodzielne dotarcie uczniów do szkoły. Jest to preferowany sposób dotarcia do zespołu edukacyjnego. Niezbędna do tego jest sieć ścieżek rowerowych i bezpieczne ciągi piesze, czyli oddzielenie ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego w bezpośrednim otoczeniu. Szkoła powinna być zlokalizowana w pobliżu zespołów mieszkaniowych. Na terenie wsi Pogórze stale rozwijana jest sieć ścieżek rowerowych;

- c. Nieznaczną odległość od zespołów mieszkaniowych lub terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które obsługiwałby zespół szkolny;
- d. Wielkość działki powinna być wystarczająca do zapewnienia uczniom miejsca na wypoczynek i naukę w terenie zielonym (najlepiej odseparowanego od ruchu samochodowego i parkingów) oraz miejsca na sport;
- e. W przypadku działki, na której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu nieodpowiadający planowanej funkcji- zmiana miejscowego planu zagospodarowania terenu z planowanymi wymaganiami określonymi na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego przygotowanego pod planowaną inwestycję.

Podstawowe wytyczne powierzchniowe do programu funkcjonalnego inwestycji (dla nowego budynku szkolnego):

a. Orientacyjna liczba użytkowników:

- Liczba uczniów min. 625;
- Liczba nauczycieli: min. 50;
- Pracownicy administracyjni: min. 6;
- Pozostali pracownicy: min. 15;

b. Liczba oddziałów- min. 24;

c. Lokalizacja biblioteki (~200m²) i przestrzeni świetlicowej (~100m²);

d. Pełnowymiarowa sala gimnastyczna z sanitariatami, magazynem i pokojem trenerów (~1780m²);

e. Stołówka z zapleczem kuchennym (~170m²);

f. Gabinety profilaktycznej opieki zdrowotnej (logopeda, psycholog, pedagog)- min. 3;

g. Gabinety administracyjne- min.4, lokalizacja przy wejściu do budynku z miejscem oczekiwania;

h. Pokój nauczycielski ze strefą socjalną i szatniową (~100m²);

- i. Szatnie dla uczniów (~250m²), możliwość wydzielenia stref dla poszczególnych bloków nauczania;
- j. Strefy socjalne personelu nienauczycielskiego;
- k. Pomieszczenia techniczne na kondygnacji I, z wejściem z zewnątrz;
- l. Pomieszczenia magazynowe rozmieszczone równomiernie w całym budynku, zaleca się lokalizację większego magazynu, dostępnego z zewnątrz do obsługi terenu zielonego;
- m. Lokalizacja wiaty śmietnikowej w oddaleniu od okien sal lekcyjnych, preferowana lokalizacja przy parkingach;
- n. Lokalizacja parkingów rowerowych w pobliżu głównego wejścia- min. 50 stanowisk, zalecane przykrycie wiat rowerowych;
- o. Lokalizacja boiska niepełnowymiarowego do gry w piłkę nożną o wymiarach 30x60m, boiska wielofunkcyjnego (piłka koszykowa, piłka ręczna, siatkówka, tenis ziemny, badminton) o wymiarach 22x44m oraz boisk do koszykówki 28x15m, bieżnia prosta o długości min. 60 m ze strefą startową i wybiegiem (w przypadku dużych działek wpisana w bieżnię okrężną), skocznia do skoku w dal, skocznia do skoku wzwyż, rzutnia do rzutu lekką kulą, w przypadku małych działek dopuszcza się rezygnację z bieżni okrężnej, rzutni do rzutu lekką kulą, boiska do koszykówki.

18. MOCNE I SŁABE STRONY OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

Obszar objęty analizą zajmuje obszar 1,83ha. Składa się z dz. nr 55/3, 56/3, obręb ewidencyjny 0007 Pogórze, jednostka ewidencyjna 221105_2 Kosakowo, przy ul. D. Dorsza w Pogórze. Kształt zbliżony jest do prostokąta o długości ok. 141m i szerokości 130m.

Mocne strony:

- a. Powierzchnia wystarczająca do zaprojektowania budynku spełniającego narzucone wymagania. Powierzchnia jest dość duża, żeby w całości spełnić program inwestycji;
- b. W pobliżu znajduje się przedszkole 8-oddziałowe (obecnie w budowie);
- c. Wielkość działki pozwoli na zaplanowanie terenu sportowego;
- d. Konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na danym obszarze pozwoli na dopasowanie wymagań dokumentów planistycznych do planowanej inwestycji;
- e. Działka znajduje się w centrum miejscowości. W pobliżu znajduje się wiele osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, których mieszkańcy mogliby korzystać ze szkoły pieszo lub transportem rowerowym. Po wybudowaniu połączenia drogowego z chodnikiem i drogą rowerową pomiędzy ul. T. Kościuszki i ul. Wiejską, szkoła będzie dobrze skomunikowana z pobliską zabudową mieszkaniową przy ul. T. Kościuszki;
- f. Obszar jest dobrze skomunikowany pod względem dostępu do komunikacji publicznej autobusowej. Odległość przystanku przy ul. Wiejskiej to ok. 50m (ok. 1min. marszu). W Pogórze stale rozwijana jest sieć ścieżek rowerowych;
- g. Wielkość i kształt terenu zbliżony do zwartego wielokąta, brak znacznych różnic w wysokości terenu pozwala na lokalizację zespołu szkolnego. Na działce nie występują przeszkody terenowe, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji;
- h. Istniejąca i planowana infrastruktura drogowa i techniczna jest wystarczająca do budowy i funkcjonowania zespołu szkolnego;

- i. Kształt i orientacja działki względem dróg dojazdowych pozwala na zaplanowanie budynku o dobrym naświetleniu sal lekcyjnych. Brak wysokich budynków w sąsiedztwie nie spowoduje zacieniania inwestycji.

Słabe strony:

- a. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na danym obszarze wymuszają konieczność zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- b. Na działkach bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją istnieje lub jest planowane budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Budowa zespołu oświatowego może powodować uciążliwości dla mieszkańców;
- c. Działki sąsiadujące z obszarem mogą być zacieniane przez budynek szkoły;
- d. Konieczność rozbudowy dróg gminnych i sieci infrastruktury technicznej, obsługującej planowany zespół szkolny;
- e. Teren leży się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków. W przypadku wykrycia zabytków archeologicznych, zakończenie budowy może ulec opóźnieniu;
- f. Obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Wiejskiej, która mogłaby powodować uciążliwości akustyczne;
- g. Sąsiedztwo lotniska może powodować uciążliwości akustyczne pomimo położenia poza strefą uciążliwości akustycznych. Należy zaprojektować rozwiązania minimalizujące te uciążliwości.

19. PROPOZYCJA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

19.1. PROPONOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Proponowane zagospodarowanie terenu jest jedynie jedną z możliwości wykorzystania terenu pod budowę nowego zespołu szkolnego w gminie Kosakowo. W przypadku podjęcia decyzji o rozpoczęciu inwestycji na obszarze objętym analizą należy wykonać szczegółową koncepcję architektoniczną z uwzględnieniem założeń niniejszej analizy.

W części rysunkowej i wizualizacjach nie pokazywano nieznaczących różnic wysokości terenu. Nieznaczące zmiany nie mają wpływu na nasłonecznienie i zacienianie. W przypadku realizacji inwestycji możliwe jest ukształtowanie terenu odpowiednio do proponowanego zagospodarowania, ale wymaga opracowania na etapie szczegółowej koncepcji.

19.2. KSZTAŁT, BRYŁA I LOKALIZACJA BUDYNKU

Zaplanowano trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek złożony z dwóch połączonych brył na planie prostokątów. Pierwsza z nich mieści budynek szkolny (część trzykondygnacyjna) a druga salę sportową (część jednokondygnacyjna). Bryły są połączone funkcjonalnie. Budynek kryty jest dachem płaskim.

19.3. UKŁAD FUNKCJONALNY BUDYNKU

W części szkolnej zaprojektowano 11 sal lekcyjnych na kondygnacji II i 14 sal lekcyjnych na kondygnacji III. Łącznie zaplanowano 25 sal lekcyjnych. Na kondygnacji I zaplanowano jadalnię z zapleczem kuchennym oraz szatnię uczniów w pobliżu głównego wejścia do budynku. Na tym poziomie znajdują się też pomieszczenia biblioteczne. Pomieszczenia te posiadają odrębne wejście, dzięki czemu mogą funkcjonować poza godzinami pracy szkoły. Świetlicę zaprojektowano na kondygnacji II.

W budynku zaplanowano też gabinety, część administracyjną, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, magazynowe i techniczne wielkości odpowiedniej do liczby użytkowników.

Układ funkcjonalny szkoły jest czytelny. Przy wejściu głównym zaplanowano przestrzeń do spotkań i rekreacji. Korytarze doświetlone są bezpośrednio światłem dziennym.

Zaprojektowano pełnowymiarową, wielofunkcyjną salę sportową z boiskiem o wymiarach 22x44m oraz trybunami. Przy sali sportowej znajdują się szatnie oraz pomieszczenia higieniczno-sanitarne i magazynowe. Dzięki osobnemu wejściu część sportowa może działać niezależnie od godzin otwarcia szkoły.

Budynek jest w całości dostępny dla osób z niepełnosprawnościami.

19.4. NASŁONECZNIENIE I ZACIENIENIE

W opracowania wykonano analizę nasłonecznienia. Zgodnie z Rozdziałem 2. Oświetlenie i nasłonecznienie § 60. [Minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń] Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8⁰⁰-16⁰⁰.

Wszystkie sale lekcyjne i pomieszczenia przeznaczone na pobyt dzieci są doświetlone zgodnie z przepisami.

Zgodnie z analizą zacielenia planowana inwestycja nie będzie zacielenia sąsiednich działek w zakresie ograniczającym zabudowę (w propozycji czas zacielenia mniejszy niż 3 godziny). Analizę wykonano dla dni równonocy w godzinach 7⁰⁰-17⁰⁰.

19.5. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Projektowany budynek zaplanowano we wschodniej części działki. Wzdłuż drogi dojazdowej, przy granicy północnej zaplanowano parkingi. Na terenie inwestycji umiejscowiono 226 stanowisk postojowych, w tym 8 dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami.

Zaplanowano dostęp pieszy do budynku od granicy północnej. Do budynku prowadzi szeroki ciąg pieszy, a przy głównym wejściu zaplanowano rozległy plac pieszy.

Przy granicy północno-zachodniej zaplanowano niepełnowymiarowe boisko do gry w piłkę nożną o wymiarach 30x60m oraz boisko wielofunkcyjne o wymiarach 22x44m. Wymiary działki pozwalają na umieszczenie na niej innych urządzeń sportowych np. skocznia do skoku wzwyż, rzutnia do rzutu lekką kulą.

Przy budynku zaplanowano tereny rekreacyjne, oddzielone od ruchu kołowego i parkingów.

19.6. BILANS TERENU

Wysokość budynku- 3 kondygnacje,

Powierzchnia użytkowa- 6100m²,

Powierzchnia zabudowy- 3214m² (17,61%),

Powierzchnia biologicznie czynna- 7010m² (38,40%),

Możliwość powiększenia powierzchni biologicznie czynnej o odwrócone dachy płaskie z zielenią ekstensywną.

Powierzchnia utwardzona- 8029m² (43,99%).

19.7. ZGODNOŚĆ PROPONOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA Z UWARUNKOWANIAM I OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

Uwarunkowania prawne- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy

Obszar objęty analizą leży na terenach zabudowy usługowej. Zespół szkolny jest zabudową usługową- usługi oświaty. Propozycja zagospodarowania obszaru objętego analizą jest zgodna z założeniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy.

Uwarunkowania prawne- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Na obszarze objętym analizą miejscowy plan zagospodarowania terenu przewiduje zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Budowa zespołu szkolnego możliwa będzie po dokonaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania prawne- ochrona środowiska

Propozycja nie będzie źródłem uciążliwości wykraczających poza granice działki objętej inwestycją, a powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, strefy sanitarne, stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.

Podczas projektowania inwestycji należy zastosować rozwiązania architektoniczne redukujące możliwe uciążliwości akustyczne dla okolicznej zabudowy mieszkaniowej. Planowany zespół może też zacieniać sąsiednie działki budowlane, przeznaczone na zabudowę mieszkaniową.

Ze względu na bliskość lotniska Gdynia-Kosakowo należy zastosować rozwiązania architektoniczne redukujące możliwe uciążliwości akustyczne dla sal lekcyjnych.

Inwestycja nie zalicza się ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Uwarunkowania prawne- ochrona konserwatorska

Obszar objęty analizą znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne na danym obszarze, a następnie wykonać

badania. Propozycja jest zgodna z wymienionymi uwarunkowaniami związanymi z ochroną konserwatorską.

Uwarunkowania przestrzenne- powiązanie projektowanej zabudowy szkoły z terenami otaczającymi

Propozycja zagospodarowania obszaru objętego analizą na zespół przedszkolny nawiązuje architektonicznie do nowoczesnej zabudowy pobliskich zespołów mieszkaniowych wielorodzinnych. Inwestycja będzie korzystać z istniejącej lub planowanej infrastruktury drogowej i technicznej. Założenie wraz z otaczającą zabudową będzie tworzyć harmonijną całość, zapewniając ład przestrzenny.

19.8. ANALIZA SZACUNKOWYCH KOSZTÓW INWESTYCJI

Parametry zastosowane do obliczeń:

Cena jednostkowa 1m² powierzchni użytkowej budynku [netto] A₁= 6500zł

Cena jednostkowa 1m² powierzchni zagospodarowania terenu [netto] A₂= 550zł

Wskaźniki powierzchniowe zastosowane do obliczeń:

Powierzchnia użytkowa budynku P₁= 6100m²

Powierzchnia zagospodarowania terenu przeznaczona do przekształcenia P₂= 15039m²

Koszty inwestycji:

A₁ x P₁= 39650000zł [netto]

A₂ x P₂= 8271450zł [netto]

ŁĄCZNY SZACUNKOWY KOSZT INWESTYCJI: 47921450zł [netto]

Szacunkowe koszty inwestycji nie zawierają kosztów dodatkowych, takich jak przebudowa infrastruktury technicznej i drogowej poza obszarem objętym analizą.

19.9. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

W przypadku możliwości wykonania podpiwniczenia możliwe jest przeniesienie do kondygnacji podziemnej szatni oraz pomieszczeń technicznych. Wtedy, na kondygnacji I w miejscu szatni i pomieszczeń technicznych można zlokalizować 4 dodatkowe sale lekcyjne.

Wybór podpiwniczenia budynku powinien zostać poprzedzony analizą geotechniczną oraz ekonomiczną. Nie zaleca się podpiwniczenia w budynkach szkolnych posadowionych na płaskich działkach ze względu na brak doświetlenia szatni i zwiększenie odległości szatni od głównego wejścia oraz podwyższenie kosztów budowy z podpiwniczeniem mimo stosunkowo niewielkiej poprawy warunków powierzchniowych (w podpiwniczeniu powinny się planować jedynie szatnie i pomieszczenia techniczne).

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest dopasowanie wymagań dokumentów planistycznych do planowanego zespołu szkolnego (przede wszystkim w przypadku wymaganej liczby stanowisk postojowych).

20. WNIOSKI ANALIZY

Analizie poddano obszar objęty dz. nr 55/3, 56/3, obręb ewidencyjny 0007 Pogórze, jednostka ewidencyjna 221105_2 Kosakowo, przy ul. F. Dorsza w Pogórze.

Pomimo pewnych ograniczeń formalno-prawnych (konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu) teren można zagospodarować w planowany przez Zamawiającego sposób- na cele oświatowe.

Możliwa jest budowa zespołu szkolnego o co najmniej 25 oddziałach z zapleczem pomocniczym w formie biblioteki i świetlicy. Przy szkole można zaplanować pełnowymiarową salę sportową wraz z boiskami zewnętrznymi, urządzeniami sportowymi i rozległymi terenami rekreacji.

Dodatkowo, analizowany obszar jest dobrze skomunikowany pod względem pieszym, rowerowym. W pobliżu znajdują się przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej. Te czynniki powinny prowadzić do ograniczenia indywidualnego kołowego transportu uczniów do szkoły.

W przypadku podjęcia decyzji o rozpoczęciu inwestycji na obszarze objętym analizą, w ramach koncepcji szczegółowej należałoby się zastanowić nad odpowiednimi zapisami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwalającymi jak najlepiej wykorzystać działkę projektową.

Budowa układu drogowego oraz infrastruktury technicznej przez gminę jest niezbędna do zagospodarowania działek sąsiednich na cele mieszkaniowe, więc nie stanowi większego problemu. Uciążliwości akustyczne lotniska należy zminimalizować za pomocą rozwiązań architektonicznych.

Wymiary, kształt i nachylenie działki są wystarczające i pozwolą na ekonomiczne zaprojektowanie i budowę zespołu szkolnego.

Przedstawiona analiza i proponowane zagospodarowanie terenu mogą stanowić bazę do opracowania szczegółowego programu funkcjonalno-użytkowego oraz podjęcia kroków umożliwiających przeprowadzenie inwestycji w sposób ekonomiczny i racjonalny.

21. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA



ZDJĘCIE 1. Widok obszaru. W oddali widoczna budowa przedszkola gminnego.

Źródło: opracowanie własne



ZDJĘCIE 2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w bliskiej odległości, przy ul. Wiejskiej.

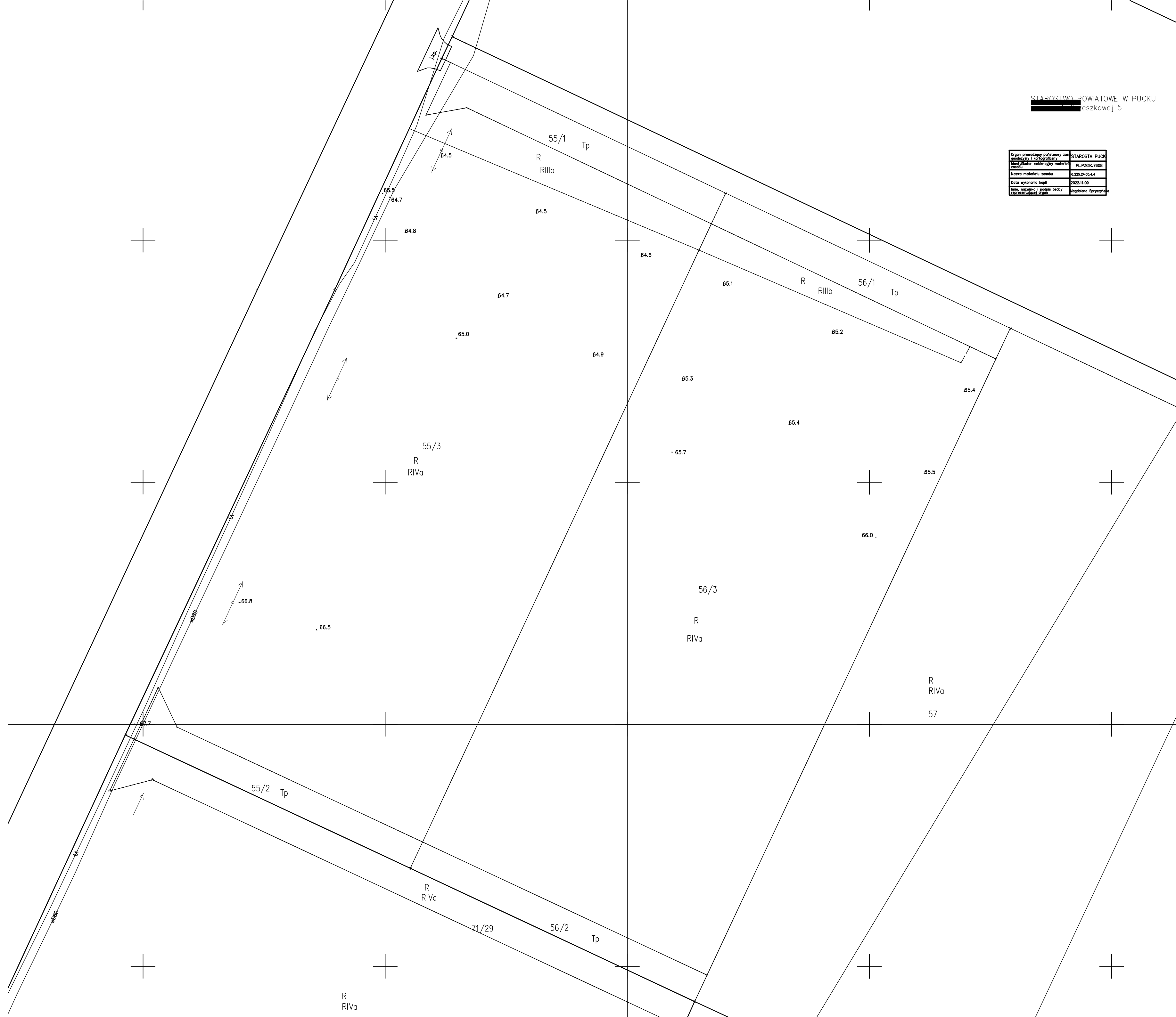
Źródło: opracowanie własne

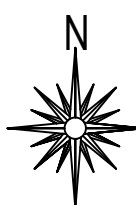
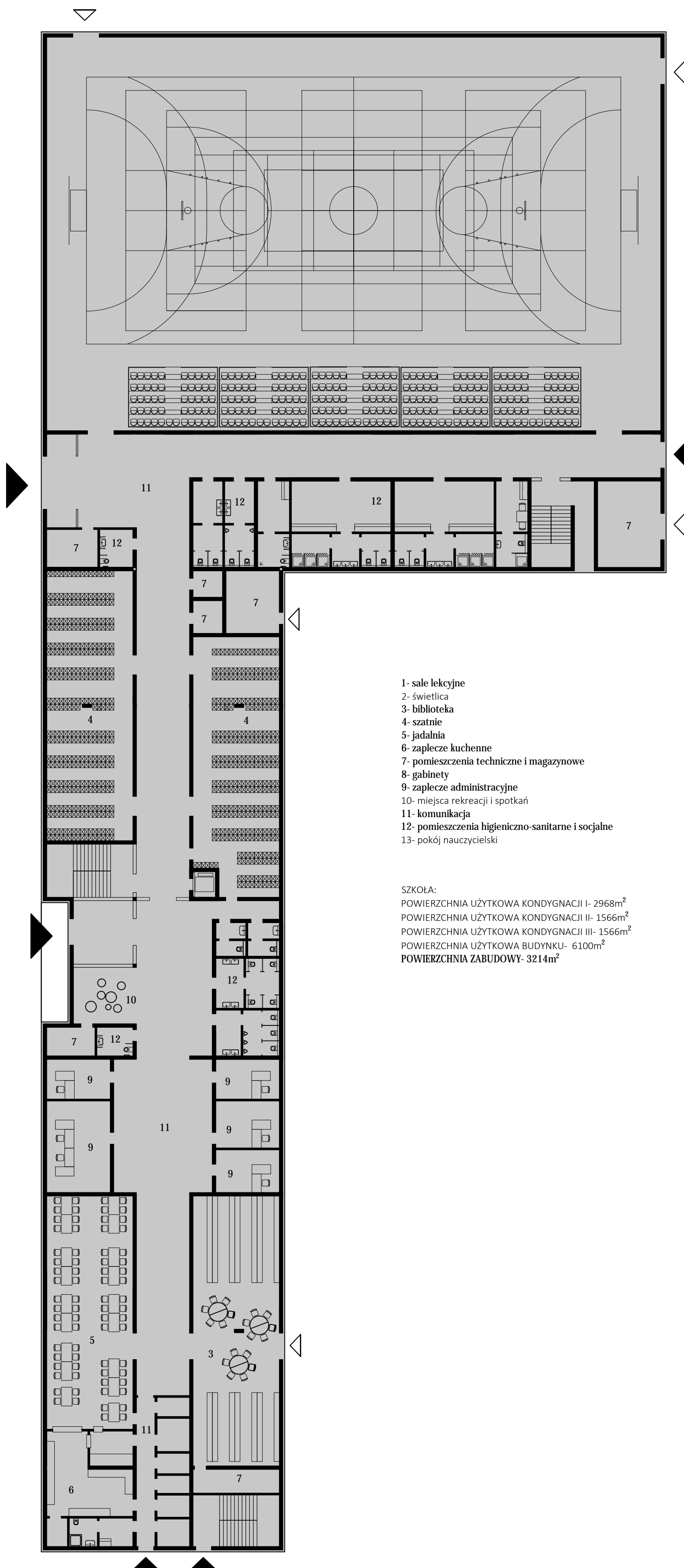


ZDJĘCIE 3. Zabudowania mieszkaniowe wielorodzinne przy ul. T. Kościuszki.

Źródło: *opracowanie własne*

Organ prowadzący polecony nr geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PUCKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZOK.7608
Nazwa materiału zasobu	4.225.24.05.4.4
Data wykonania kopii	2022.11.09
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Magdalena Spryżyńska



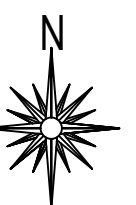


KONDYGNACJA II skala 1:250



- 1- sale lekcyjne
- 2- świetlica
- 3- biblioteka
- 4- szatnie
- 5- jadalnia
- 6- zaplecze kuchenne
- 7- pomieszczenia techniczne i magazynowe
- 8- gabinety
- 9- zaplecze administracyjne
- 10- miejsca rekreacji i spotkań
- 11- komunikacja
- 12- pomieszczenia higieniczno-sanitarne i socjalne
- 13- pokój nauczycielski

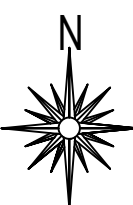
SZKOŁA:
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA KONDYGNACJI I- 2968m²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA KONDYGNACJI II- 1566m²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA KONDYGNACJI III- 1566m²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU- 6100m²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY- 3214m²



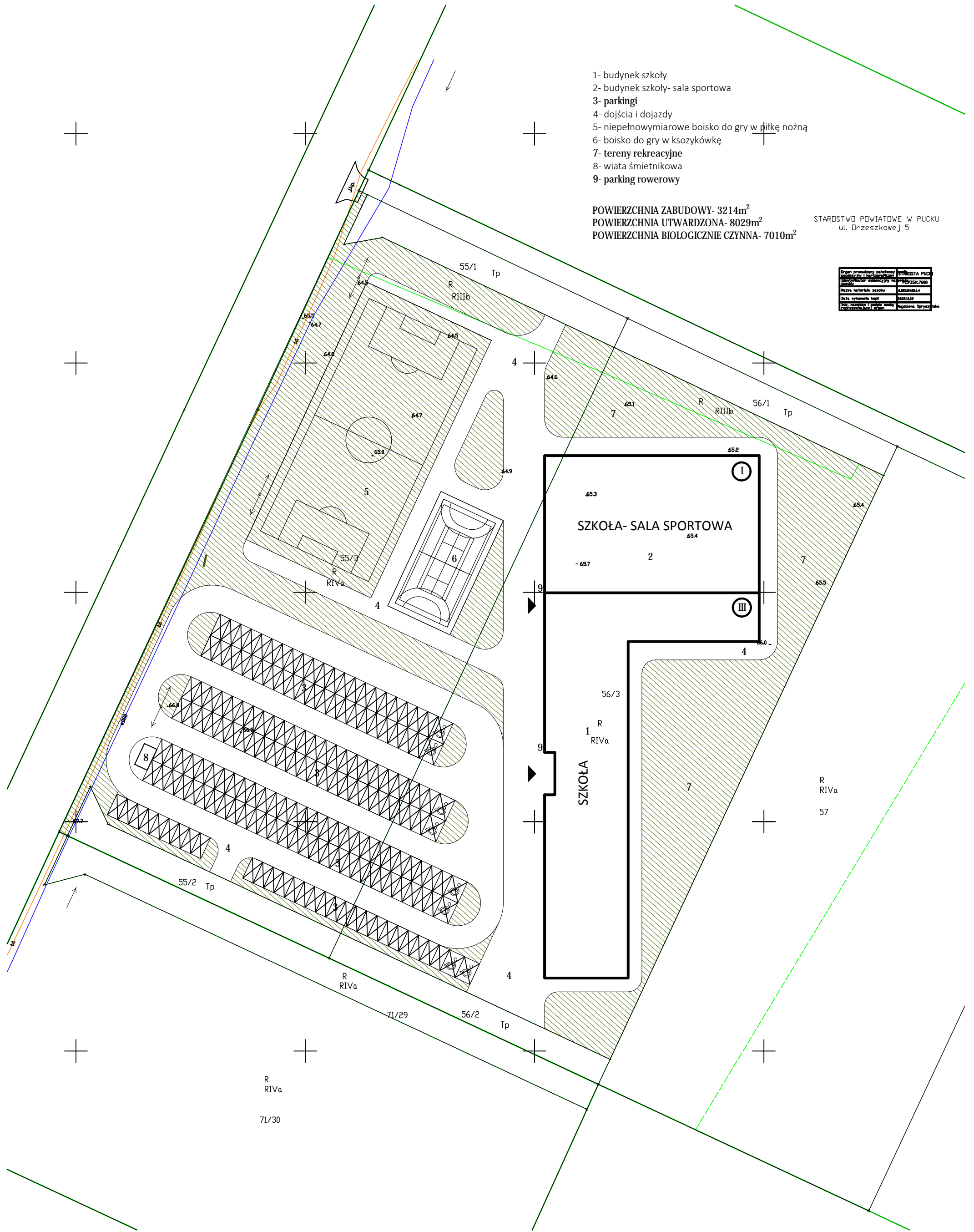


- 1- sale lekcyjne
- 2- świetlica
- 3- biblioteka
- 4- szatnie
- 5- jadalnia
- 6- zaplecze kuchenne
- 7- pomieszczenia techniczne i magazynowe
- 8- gabinety
- 9- zaplecze administracyjne
- 10- miejsca rekreacji i spotkań
- 11- komunikacja
- 12- pomieszczenia higieniczno-sanitarne i socjalne
- 13- pokój nauczycielski

SZKOŁA:
 POWIERZCHNIA UŻYTKOWA KONDYGNACJI I- 2968m²
 POWIERZCHNIA UŻYTKOWA KONDYGNACJI II- 1566m²
 POWIERZCHNIA UŻYTKOWA KONDYGNACJI III- 1566m²
 POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU- 6100m²
 POWIERZCHNIA ZABUDOWY- 3214m²



PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU skala 1:750



- 1- budynek szkoły
- 2- budynek szkoły- sala sportowa
- 3- parkingi
- 4- dojścia i dojazdy
- 5- niepełnowymiarowe boisko do gry w piłkę nożną
- 6- boisko do gry w koszykówkę
- 7- tereny rekreacyjne
- 8- wiata śmieciowa
- 9- parking rowerowy

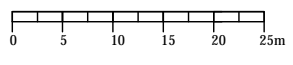
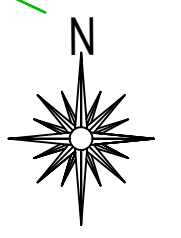
POWIERZCHNIA ZABUDOWY- 3214m²
 POWIERZCHNIA UTWARDZONA- 8029m²
 POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA- 7010m²

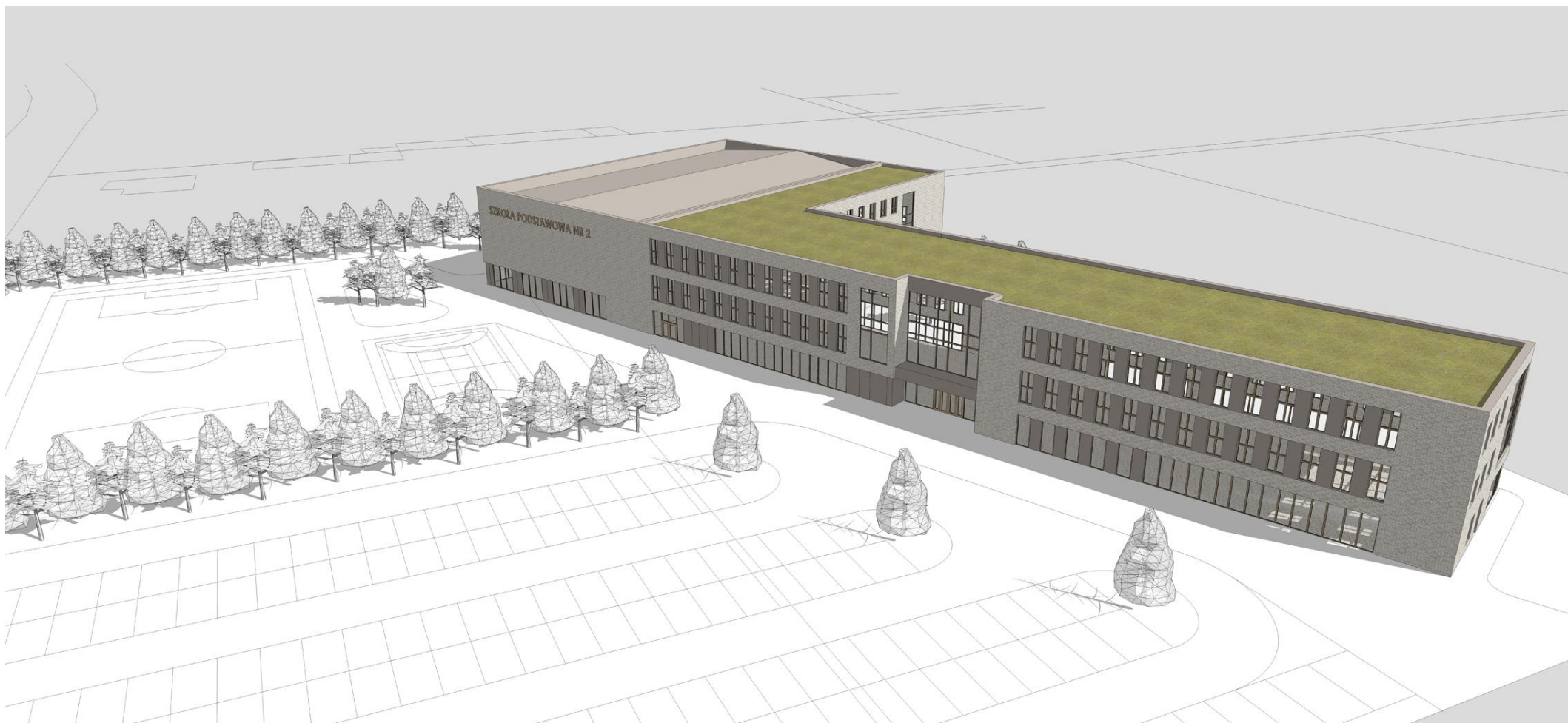
STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU
 ul. Drzeszkowej 5

Organ prowadzący biuro	STURUSTA PUCK
Podpis i pieczęć	19022007008
Identyfikator ewidencyjny	602840644
Nazwa materiału zasad	00221189
Data wykonania kopii	00221189
Wzrost i masa ciała	00221189
Podpis i pieczęć	00221189

ANALIZA MOŻLIWOŚCI ROZBUDOWY I BUDOWY SZKÓŁ PODSTAWOWYCH W GMINIE KOSAKOWO ANALIZA 3

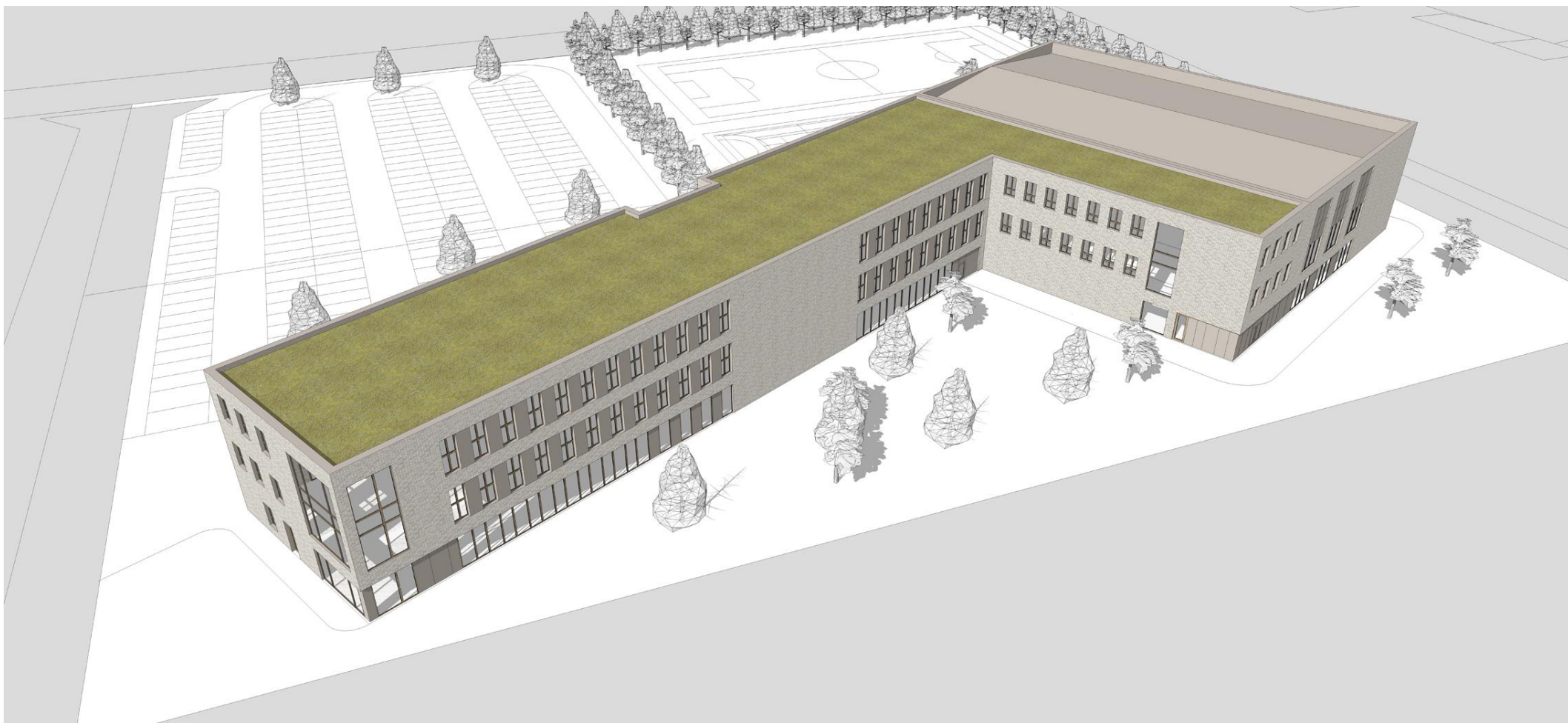
DZ. NR 55/3, 56/3, OB.EW. 0007 POGÓRZE,
 JEDN. EW. 221105_2 KOSAKOWO, UL. DORSZA W POGÓRZU





WIZUALIZACJA 1. Propozycja zagospodarowania obszaru objętego analizą.

Źródło: opracowanie własne



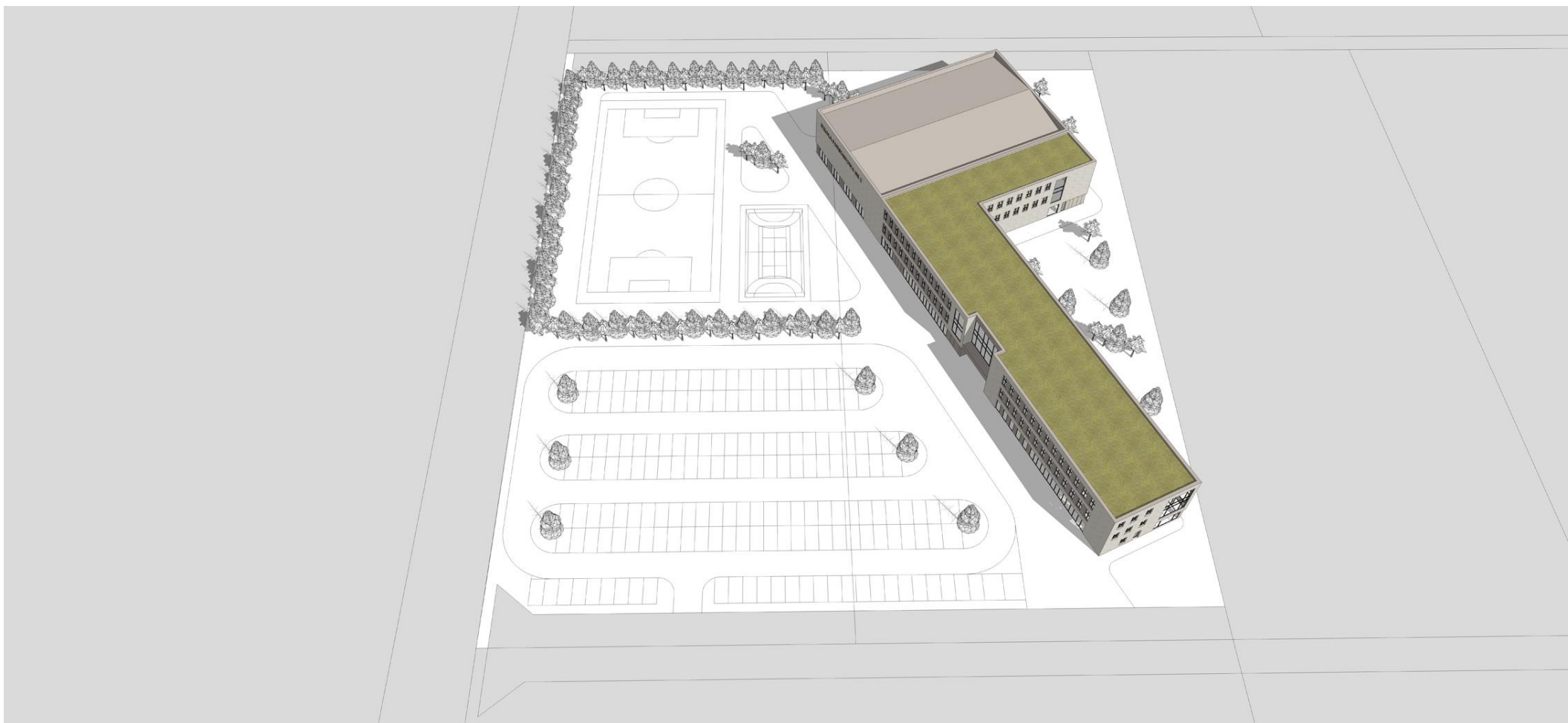
WIZUALIZACJA 2. Propozycja zagospodarowania obszaru objętego analizą.

Źródło: opracowanie własne



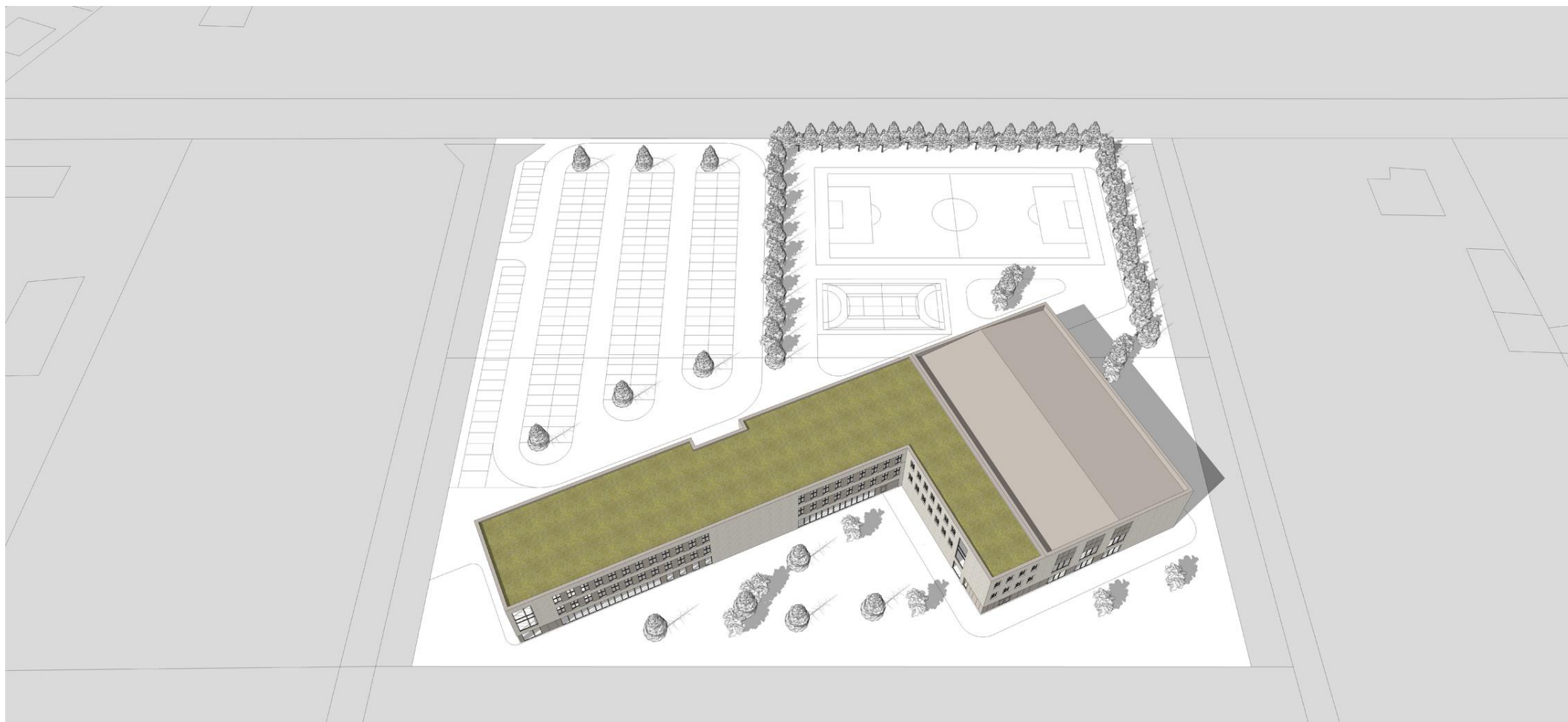
WIZUALIZACJA 3. Propozycja zagospodarowania obszaru objętego analizą.

Źródło: opracowanie własne



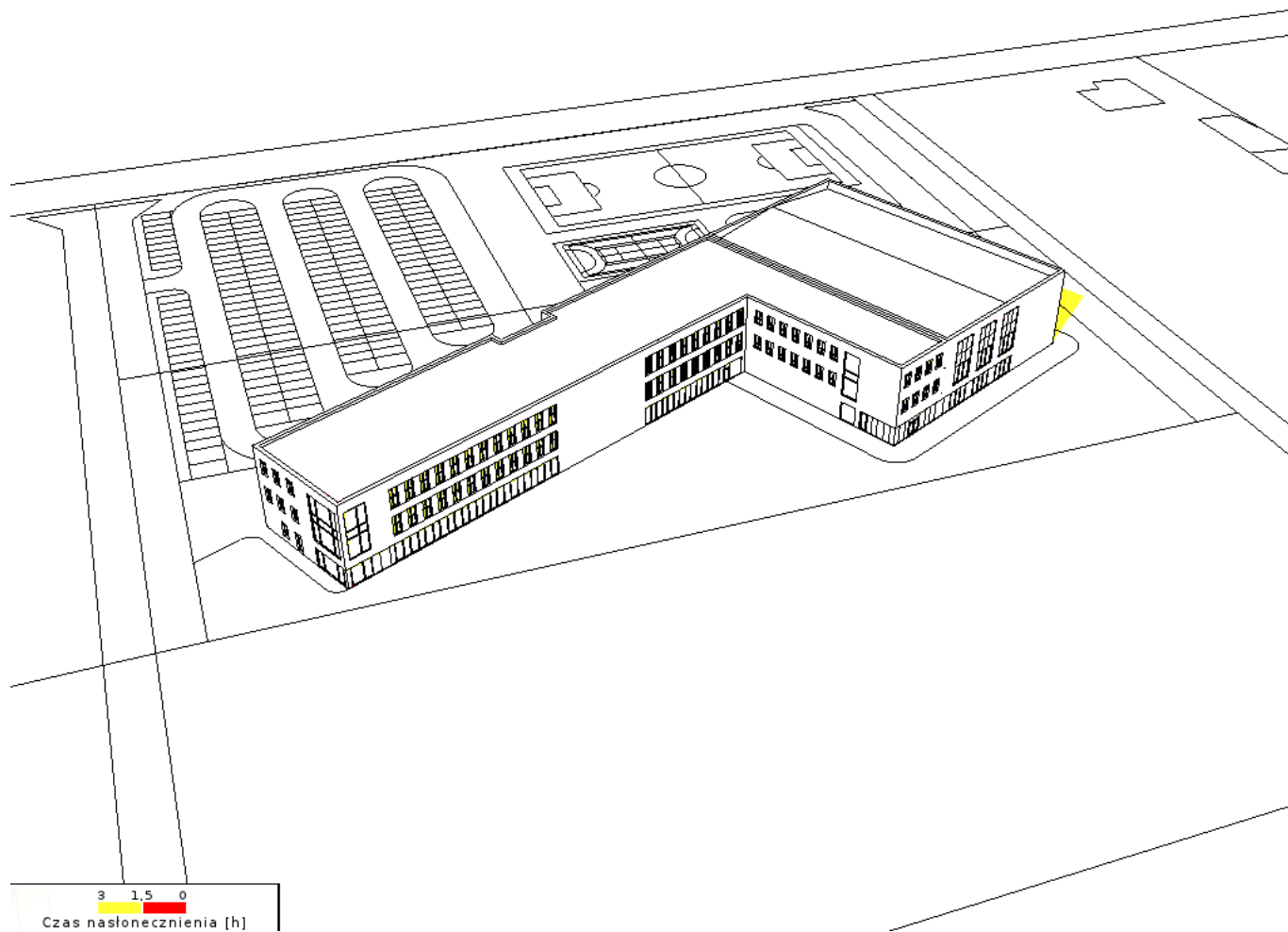
WIZUALIZACJA 4. Propozycja zagospodarowania obszaru objętego analizą.

Źródło: opracowanie własne



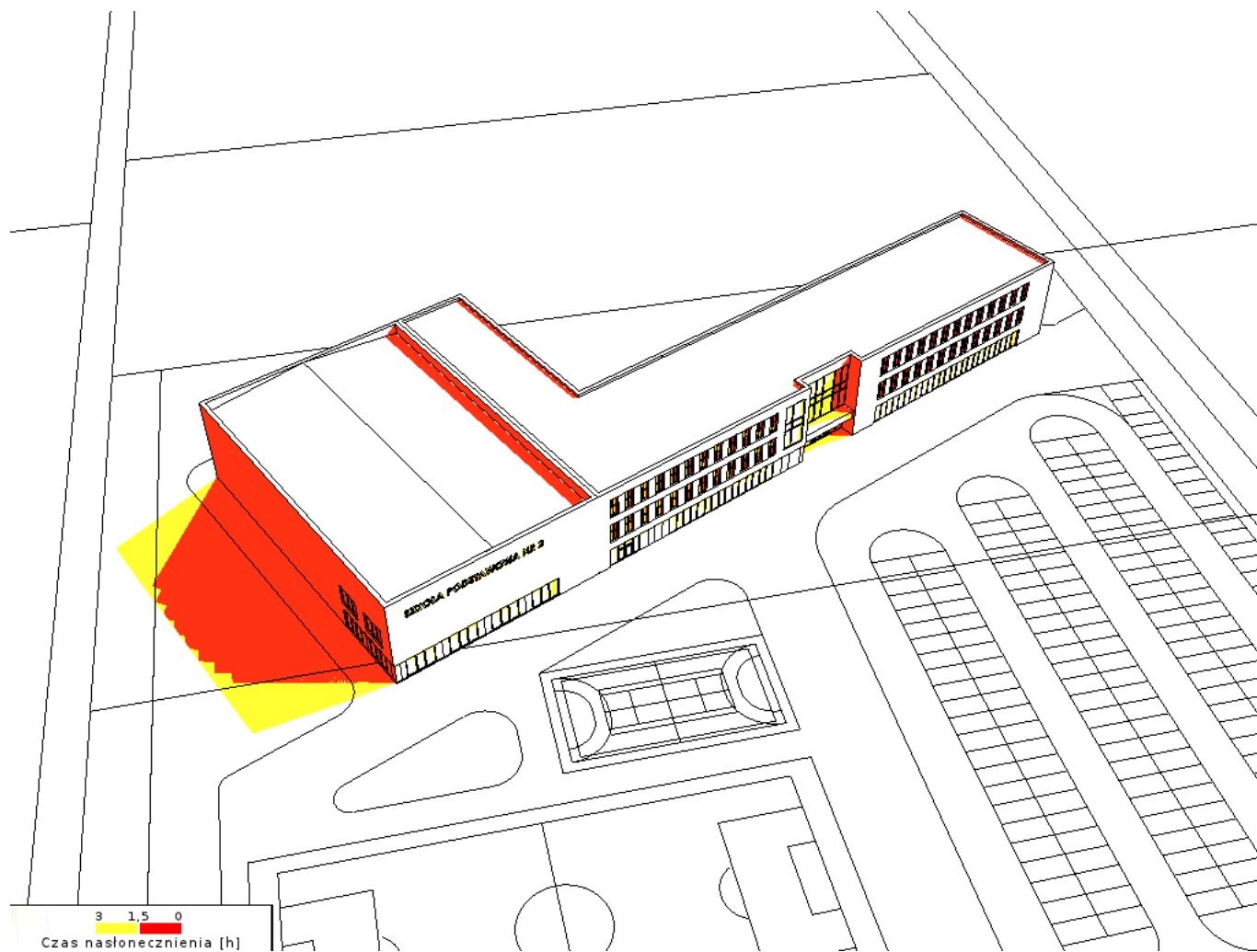
WIZUALIZACJA 5. Propozycja zagospodarowania obszaru objętego analizą.

Źródło: opracowanie własne



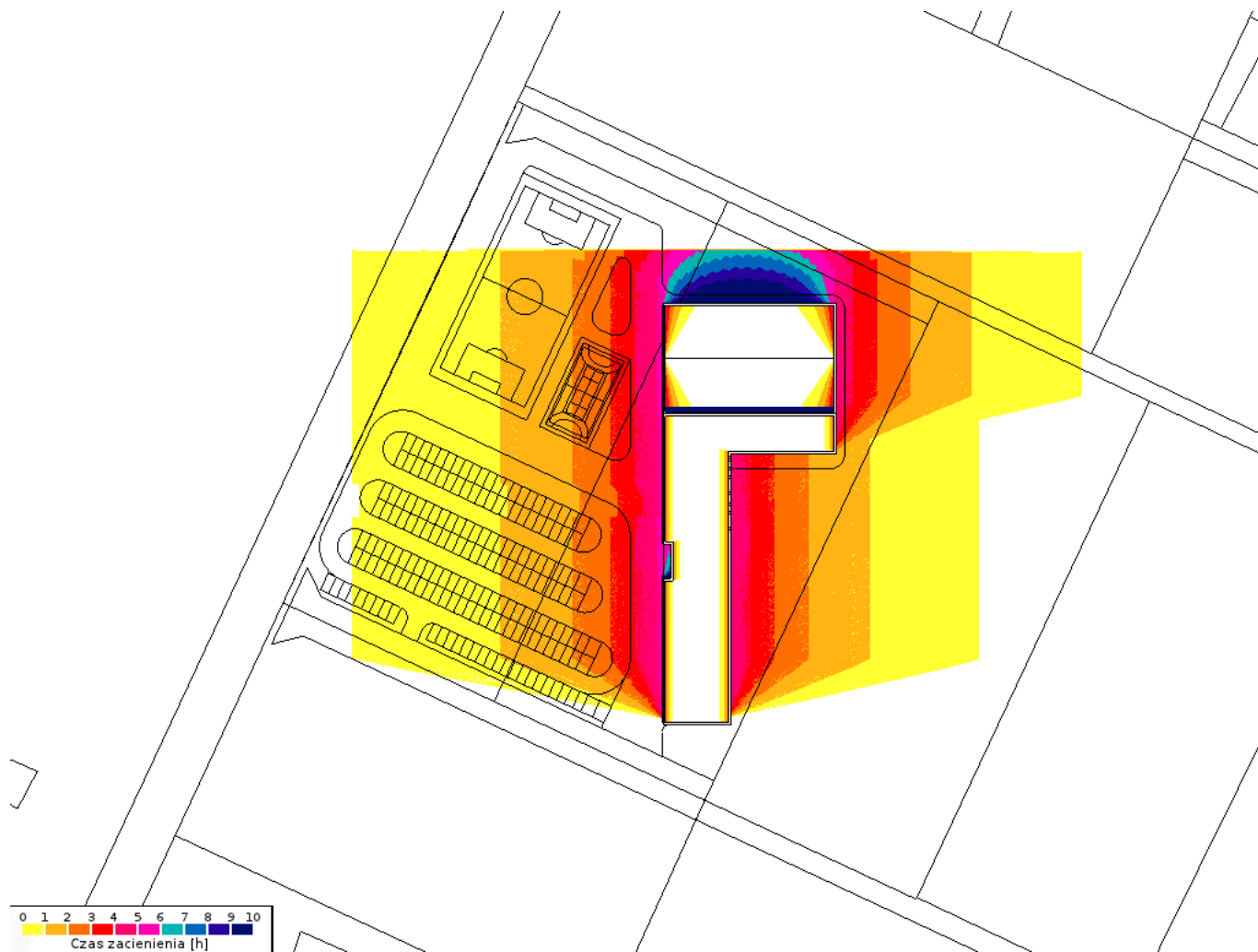
PLANSZA 1. Analiza nasłonecznienia pomieszczeń dla elewacji wschodniej i południowej.

Źródło: opracowanie własne



PLANSZA 2. Analiza nasłonecznienia pomieszczeń dla elewacji północnej i zachodniej.

Źródło: opracowanie własne



PLANSZA 3. Analiza zacienienia działek sąsiednich.

Źródło: opracowanie własne