

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU :  
**BUDOWY BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ SZKOLNICTWA WYŻSZEGO**  
ul. Krakowska  
działki nr 470/11 obręb nr 00018 RZAŚKA gmina ZABIERZÓW

## SPIS ZAWARTOŚCI

I. UPRAWNIENIA I OŚWIADCZENIA

II. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI str.1

A. OPIS TECHNICZNY. str.2-10

B. RYSUNKI:

nr rys	tytuł rysunku	skala	uwagi
Z1.	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500	

## II PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI

### OPIS TECHNICZNY.

#### 1. DANE OGÓLNE

- 1.1. OBIEKT: **Budynek Dydaktyczny**
- 1.2. DZIAŁKA: 470/11; obręb nr 00018 Rząska gmina Zabierzów;
- 1.3. ADRES: ul. Krakowska Rząska
- 1.4. INWESTOR: Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja,  
Al. Mickiewicza 21  
31-120 Kraków
- 1.5. JEDNOSTKA PROJEKTOWA: Karolina Doległo Firma Architektoniczna

#### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 2.1. Uzgodnienia z Inwestorem;
- 2.2. Koncepcja architektoniczna
- 2.3. Wizja lokalna
- 2.4. Dokumentacja fotograficzna
- 2.5. Uchwała Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów (oznaczenie terenu w planie - **43U**)
- 2.6. Obowiązujące przepisy i normy prawne
- 2.7. Uzgodnienia międzybranżowe
- 2.8. Aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa z naniesionym aktualnym uzbrojeniem w skali 1:500

#### 3. ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie swym zakresem obejmuje projekt zagospodarowania terenu przy budynku Dydaktycznym w związku z planowaną budową.

#### 4. DANE LICZBOWE

##### 4a. Powierzchnia całkowita działki wchodząca w zakres opracowania

Nr działki	powierzchnia w m <sup>2</sup>
470/11	440900,00
470/11 część objęta wnioskiem	3244,18

**4b. Stan istniejący:**

a)	Powierzchnia zabudowy	0,00 m <sup>2</sup>
b)	Nawierzchnie utwardzone	0,00m <sup>2</sup>
c)	Powierzchnia biologicznie czynna	3244,18 m <sup>2</sup>

**4c. Stan projektowany:**

a)	Powierzchnia części działki objęta wnioskiem	3244,18 m <sup>2</sup>
b)	powierzchnia zabudowy	377,75 m <sup>2</sup>
c)	Nawierzchnie utwardzone	1088,98 m <sup>2</sup>
d)	Powierzchnia biologicznie czynna	1777,80 m <sup>2</sup>

**5. LOKALIZACJA INWESTYCJI:**

Inwestycja będąca tematem opracowania zlokalizowana jest w Rzasce, w odległości około 170m. od ul. Krakowskiej na działce numer 470/11 obr. 00018 w Rzasce gmina Zabierzów.

**6. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany budynku użyteczności publicznej szkolnictwa wyższego wraz z zag. terenu i instalacjami wewnętrznymi.

Obszar na którym planowana jest rozbudowa objęty jest planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów

i oznaczona symbolem 43U jako teren zabudowy usługowej. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest: zabudowa usługowa z zakresu m.in.: hotelarstwa, gastronomii, obiektów administracyjnych i biurowych, konferencyjnych i wystawienniczych, centrów logistycznych, parków technologicznych, opieki zdrowotnej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, rzemiosła usługowego, handlu detalicznego i hurtowego (w tym składy i magazyny), centrów handlowych, turystyki, sportu i rekreacji itp., oraz w terenie **43U** oprócz zabudowy, o której mowa wyżej, zespoły edukacyjne, ośrodki naukowe i badawcze (np. szkolny campus);

**7. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

Działka objęta opracowaniem: 470/11 obr. 00018; RZAŁSKA stanowi własność inwestora – **Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie**.

Działka 470/11 od strony południowej graniczy z ulicą Krakowska, gdzie zlokalizowany jest wjazd z działki drogowej o nr dr.114/3, od strony zachodniej z działką zagospodarowaną budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, od strony wschodniej polami i pastwiskami od północnej terenami zielonymi. Od strony południowej z publiczną drogą lokalną oznaczoną na planie jako 6KLD. Teren przeznaczony pod inwestycję stanowi część działki 470/11. Teren ten jest mało zadrzewiony

## **PROJEKTOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

### **• obiekt budowlany**

Zaplanowano budowę budynku szkolnictwa wyższego. Najmniejsza odległość w rzucie poziomym od budynków sąsiednich wynosi 61,80m. Budynek od granicy zachodniej usytuowany jest ok. 238m, od wschodniej 453 m, od południowej 139m i północnej 535 m. Poziom 0,00 budynku ustalono na wysokości 252,80 mnpm. Budynek po obrysie będzie mierzył 377,75 m<sup>2</sup>, dłuższa elewacja to 31,48 m, a krótsza wschodnia będzie miała wymiar 10,68m, krótsza zachodnia 13,38m. Wysokość do kalenicy 9,70. Planowana budowa ma zaspokoić potrzeby dydaktyczne Uniwersytetu Rolniczego.

### **• urządzenia budowlane związane z obiektem**

Dla obsługi budynku i poprawnego funkcjonowania zaprojektowane zostały 7 miejsc parkingowych w tym jedno dla osób niepełnosprawnych. Miejsca parkingowe oraz droga wewnętrzna będą wykonane z nawierzchni żwirowej na podbudowie. Części terenu przed budynkiem tzw teren utwardzony wykonany z kostki betonowej na podbudowie. Od strony wschodniej zaprojektowano plac utwardzony o wymiarach 3 x 3 m na śmietniki na odpady komunalne.

### **układ komunikacyjny, droga pożarowa**

Projektowany układ komunikacyjny to połączenie drogi żwirowej od zachodniej strony budynku z drogą gruntową od wschodniej części. Dostęp pożarowy dla wozu bojowego zapewniony jest od ul. Krakowskiej oznaczonej na Planie Zagospodarowania Przestrzennego symbolem 6KDL jako publiczna droga lokalna, przez drogę żwirową do budynku.

- **ciągi komunikacyjne**

Ciągi komunikacyjne zostały zaprojektowane jako dojazd i plac przy budynku dydaktycznym. Od strony południowej proponowana jest utwardzenie gruntu za pomocą żwiru lub ażurowa płyta. wg rysunku zagospodarowania terenu oraz zaprojektowano plac przy budynku utwardzony kostką brukową. Nachylenie (spadki) nawierzchni: nie powinny przekraczać 2%. Odprowadzenie wody opadowej z części utwardzonej na własny teren nie utwardzony, a z dachu budynku do kanalizacji deszczowej.

- **stanowiska parkingowe**

Miejsca parkingowe zaprojektowane zostały od strony zachodnio-południowej. Zgodnie z wytycznymi Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego liczba miejsc postojowych została ustalona według faktycznych potrzeb wynikających z rodzaju inwestycji w liczbie 7 w tym jedno miejsce przeznaczone dla inwalidów. Wymóg planu został spełniony.

- **plac przy budynku**

Planuje się wykonanie z kostki brukowej, odprowadzenie wody deszczowej odbywać się będzie na własny teren nie utwardzony.

- **warunki gruntowe**

W celu określenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego opracowana została opinia geotechniczna.

Dla budowy budynku użyteczności publicznej szkolnictwa wyższego przyjęta została druga kategoria geotechniczna oraz prosty stopień złożoności podłoża (zgodnie z Rozporządzeniem Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych).

- **sieci uzbrojenia terenu**

Nie planuje się budowy sieci. Zasilanie budynku z wodę, kanalizację sanitarną i deszczową oraz energię elektryczną będzie realizowane jako przyłącza i będą objęte odrębnym postępowaniem „zgłoszeniem”.

- **miejsce składowania odpadów stałych**

Zaprojektowany został plac utwardzony 3x3m dla wolnostojących pojemników na odpady komunalne.

- **ukształtowanie terenu i zieleni**

Nie planuje się znaczących zmian w ukształtowaniu wysokościowym terenu, jedynie prace ziemne dostosowujące teren do posadowienia obiektu. Nowoprojektowana zieleni będzie miała charakter zieleni niskiej. Na terenie inwestycji przewiduje się wycinkę krzewów i drzew owocowych.

Masy ziemi z wykopu zostaną przewiezione w miejsce do tego przeznaczone i potwierdzone odpowiednim dokumentem.

## 8. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

Plan zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Rząska zakłada następujące warunki zagospodarowania terenu znajdującego się w obszarze oznaczonym symbolem **43U** :

- wskaźnik powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć: 70%
- wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż: 30%

		Plan miejscowy	Stan istniejący	Stan projektowany	Zmiana
Pow. zabudowy	m <sup>2</sup>	2270,92	0,00	1324,95	+ 1324,95
	%	Maks. 70%	0,00%	40,84%	+ 40,84%
Pow. biol. czynna	m <sup>2</sup>	973,25	3244,18	1777,80	-1466,38
	%	Min. 30%	100%	54,79%	-45,21%
Naw. utwardzone	m <sup>2</sup>	-----	0,0	1088,98	+1088,98
	%		0,0%	33,57%	+33,57%
Miejsca parkingowe		odpowiednia ilość	0	7	+7

Podsumowanie dla obszaru wyznaczonego na mapie jako granica inwestycji stanowiącego część działki nr 470/11

Powierzchnia zabudowy 377,75 11,64% , maksymalna z zapisów planu to 70% powierzchni.

Powierzchnia biologicznie czynna 1777,80 m<sup>2</sup> 54,79%

W budynku będą pracować pracownicy naukowcy w liczbie 4-6 osób.

## **9. REALIZACJA WYMAGAŃ ZAWATYCH W PLANIE MIEJSCOWYM DLA OBSZARU SOŁECTW BALICE, RZĄSKA, SZCZYGLICE W GMINIE ZABIERZÓW DLA TERENU OZNACZONEGO NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM 43 U.**

Na podstawie **uchwały** Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów teren opracowania oznaczony jest na rysunku planu symbolem 43 U.

Na podstawie w. w planu ustalono:

- 1) w zakresie funkcji - usługi edukacyjnych, ośrodków naukowych i badawczych (np. szkolny campus); - warunek spełniony
- 2) w zakresie zabudowy
  - obiekt dydaktyczny 11,60% pow. działki (wymagane maks. 70%),
  - wysokość budynku – 2 kondygnacja nadziemne 9,70 m (wymagane maks. 14m) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 37 st (wymagane 37-45 st) – warunek spełniony
- 3) w zakresie zieleni – pow. biologicznie czynna 54,79 % powierzchni działki (wymagane min. 30 %), – warunek spełniony;
- 4) w zakresie obsługi technicznej
  - dojazd i dojście z ulicy oznaczonej symbolem 6KDL tj. ul. Krakowska- warunek spełniony;
  - minimalna ilość miejsc parkingowych określona w palnie jako odpowiednia, projektowane 7 na 4-6 osób zatrudnionych – warunek spełniony;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: planowana inwestycja nie zakłada podziału działek – warunek spełniony

## **10.DANE DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

Projektowana budowa budynku znajduje się w granicach strefy:

### **a) OTULINY TĘCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO**

- projektowana budowa wykorzysta grunty zgodnie z przeznaczeniem i poniżej wskaźników dopuszczalnych terenu biologicznie czynnego i powierzchni zainwestowania,
- maksymalnie ochroni cenne formy zieleni przy podejmowaniu działań inwestycyjnych,
- nie spowoduje przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,
- nie zakłada lokalizacji stacji emitujących promieniowanie elektromagnetyczne
- projektowany obiekt nie narusza istniejącego rozkładu i rozplanowania ulic.
- podziały parcelacyjne nie ulegają zmianie

Projektowany obiekt nie jest kwalifikowany, z mocy przepisów szczególnych o ochronie i kształtowaniu środowiska do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.

Inwestycja nie powoduje zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, płynnych, nie wytwarza odpadów stałych, nie emituje hałasu, wibracji, promieniowania jonizującego i zakłóceń elektromagnetycznych.

W związku z realizacją inwestycji przewiduje się, że prace budowlane spowodują krótkotrwale i występujące wyłącznie w trakcie wykonywania inwestycji, emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza atmosferycznego, hałasu oraz wibracji pochodzących z maszyn i urządzeń wykorzystywanych w procesie realizacyjnym. Planowane przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na jakość powietrza. Eksploatacja inwestycji nie będzie się wiązała z emisjami gazów do atmosfery, czy hałasu.

Zastosowane materiały posiadają aprobaty techniczne oraz atesty higieniczne dopuszczające do stosowania w budownictwie.

W czasie prac budowlanych nie przewiduje się działań mogących spowodować trwałe i znaczące zmiany środowiska.



Podczas całego cyklu budowy należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad:

- Wszelkie prace z użyciem sprzętu mechanicznego należy prowadzić ze szczególną ostrożnością i starannością.
- Niedopuszczalne jest składowanie na placu budowy a szczególnie na powierzchni wyznaczonej rzutem koron drzew nie zabezpieczonych przed przedostawaniem się do gruntu materiałów zmieniających chemizm gleby (np. oleje, impregnaty, rozpuszczalniki, paliwa, oleje, wapno, itp.) oraz ładowanie rozsypywanie lub wylewanie do gruntu środków niszczących lub pogarszających warunki glebowe.
- Niedopuszczalne jest składowanie w okresie wegetacji dłużej niż jeden miesiąc materiałów ograniczających wymianę powietrza glebowego w strefie korzeniowej zew (np. składowisk ziemi z wykopów, żwiru itp.).
- Niedopuszczalne jest palenie ognisk pod drzewami w celu np. podgrzewania mas bitumicznych, impregnatów lub palenia odpadów w pobudowanych.
- Niedopuszczalne jest poruszanie pojazdów zagęszczających glebę pod drzewami oraz obrywających systemy korzeniowe.
- Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na działki sąsiednie.

## **11.DANE DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH.**

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w granicach terenu górniczego i w strefie oddziaływań związanych z eksploatacją górnictw.

opracował:  
mgr inż. arch. Adam Kalisz