

# **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

## OPIS ZAGOSPODAROWANIA

### 1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem Inwestycji jest rozbudowa, przebudowa istniejącego budynku pełniącego funkcję społeczno-kulturalno-sportową z adaptacją istniejącego poddasza nacele użytkowe ( funkcja poddasza jak budynek istniejący ) wraz z przełożeniem kolidującego odcinka sieci telekomunikacyjnej doziemnej, przebudową - skróceniem przyłącza wody i zabezpieczeniem przyłącza kanalizacji sanitarnej.

Inwestycja zlokalizowana w miejscowości Wilcza Wola gmina Dzikowiec na działce nr ewid. 2211/2 .

Projekt opracowano na podstawie decyzji wydanej przez Wójta Gminy Dzikowiec –Znak spr.: GP.6733.3.201 z dnia 30.07.2013 r.

### 2. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Teren zainwestowania – działka nr ewid. 2211/2 jest własnością Gminy Dzikowiec .

Działka objęta inwestycją nie jest obciążona służebnością gruntową objawioną w Księgach Wieczystych.

Teren objęty inwestycją jest zabudowany. Na działce istnieje budynek usługowy - funkcja społeczno-kulturalno-sportowa-będący przedmiotem rozbudowy i przebudowy oraz adaptacji istniejącego poddasza na cele użytkowe .

Istniejący budynek, jest w chwili jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, wykonany w technologii murowanej.

Budynek użytkowany , posiada wszystkie niezbędne do funkcjonowania przyłącza oraz wewnętrzne instalacje - wod-kan , elektryczną , gazową i ogrzewanie gazowe - promiennikami gazowymi.

Przedmiotowa działka nr ewid. 2211/2 ma powierzchnię 3034 m<sup>2</sup> :  
Teren zainwestowania oznaczono ABCD .E

#### Działki sąsiednie :

- od strony północnej sąsiaduje z działką nr ewid.2190 – działka niezabudowana – droga gminna
- od strony wschodniej teren sąsiaduje z działką nr ewid. 1639 – działka niezabudowana – droga gminna
- od strony południowej teren sąsiaduje z dz nr 2213 - działka niezabudowana grunty rolne
- od strony zachodniej teren zainwestowania sąsiaduje z działką nr ewid.2211/1 - działka zabudowana – budynek mieszkalny sąsiada.

Istniejące uzbrojenie terenu:

- sieć teletechniczna , w tym odcinek do przebudowy
- sieć wodociągowa wraz z przyłączem do budynku .
- linia napowietrzna nn wraz przyłączy energii elektroenergetycznej napowietrznym do istniejącego
- sieć gazowa wraz z przyłączem gazowym do budynku.
- przyłącz kanalizacji sanitarnej na działce Inwestora,

### 3. Projektowane zagospodarowanie działki.

a/ Projektuje się rozbudowę, przebudowę istniejącego budynku pełniącego funkcję społeczno-kulturalno-sportową z adaptacją istniejącego poddasza nacele użytkowe ( funkcja poddasza jak budynek istniejący ) wraz z przełożeniem kolidującego odcinka sieci telekomunikacyjnej doziemnej.

Budynek po rozbudowie i przebudowie będzie dwukondygnacyjny - parterowy z poddaszem użytkowym , wykonany w technologii tradycyjnej, ściany murowane, dach nad całością wielospadowy.

#### Istniejący budynek - inwentaryzacja :

Powierzchnia zabudowy	- 339,95 m <sup>2</sup>
Długość budynku, elewacja frontowa	- 26,18 m
Szerokość budynku	- 16,39 m
Wysokość od terenu	- 7,38 m
Pow. użytkowa	- 279,25 m <sup>2</sup>
Kubatura budynku	- 2022,7 m <sup>3</sup>

#### Projektowana rozbudowa (klatka schodowa):

Powierzchnia zabudowy	- 21,40 m <sup>2</sup>
Długość budynku, elewacja frontowa	- 6,93 m
Szerokość budynku	- 3,09 m
Wysokość od terenu	- 7,10 m
Pow. użytkowa	- 16,85 m <sup>2</sup>
Kubatura budynku	- 145,95 m <sup>3</sup>

#### Projektowana rozbudowa (zaplecze kuchenne):

Powierzchnia zabudowy	- 63,43 m <sup>2</sup>
Długość budynku, elewacja frontowa	- 3,87 m
Szerokość budynku	- 16,39 m
Wysokość od terenu	- 4,02 m
Pow. użytkowa	- 52,45 m <sup>2</sup>
Kubatura budynku	- 241,05 m <sup>3</sup>

Budynek po rozbudowie, przebudowie oraz adaptacji poddasza:

Powierzchnia zabudowy	- 424,78 m <sup>2</sup>
Długość budynku, elewacja frontowa	- 30,05 m
Szerokość budynku	- 19,48 m
Wysokość od terenu – bez zmian	- 7,38 m
Pow. użytkowa	- 555,65 m <sup>2</sup>
Kubatura budynku	- 2409,07 m <sup>3</sup>

**b/ PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU :**

1/ przełożenie odcinka sieci teletechnicznej doziemnej - zgodnie z warunkami technicznymi nr pisma TOTDAKU/21692/6558/JO/2013 z dnia 26.06.2013 r,

Szczegóły przełożenia - przebudowy zgodnie z projektem branżowym załączonym w dalszej części opracowania .

2/ przebudowa - skrócenie przyłącza wody .

Przebudowa istniejącego przyłącz wody fi 32 na końcowym odcinku - poprzez skracanie rury PE oraz przeniesienie zestawu wodomierzowego za pierwszą ścianę budynku. Przekroczenie ławy fundamentowej i odcinek pionowy przyłącza do poziomu posadzki wykonać w rurze osłonowej z PE.

3/ zabezpieczenie istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej - istniejący przyłącz kanalizacji zlokalizowany jest na głębokości ok 1,95 m od terenu

W celu zabezpieczenia istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej fi 200 zaprojektowano rurę ochronną PCV dn 300 ub 350 .

**C/ INFRASTRUKTURA DROGOWA**

- zjazd do działki z drogi publicznej gminnej działka nr 1639 istniejącym zjazdem publicznym spełniającym wymogi zawarte w rozdziale 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 43 poz.430) .
- Istniejąca droga dojazdowa do garażu OSP
- istniejący chodnik do budynku i budynku gospodarczego.

Na terenie działki zaprojektowano :

a/ 9 miejsc postojowych dla samochodów osobowych , w tym jedno dla niepełnosprawnych .

- Nawierzchnia z kostki betonowej grubości 8 cm, na podsypce cementowo - piaskowej grubości 4 cm. Podbudowa zasadnicza z tłucznia kamiennego 20 cm , krawężniki betonowe wym 12x30 cm.

b/ chodnik do projektowanej klatki schodowej.

Chodnik z kostki brukowej grubości 6 cm na podsypce grubości 4 cm i na tłuczniu grubości 15 cm.

#### 4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

- Budynek po rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na cele mieszkalno- usługowe :  
(po rozbudowie, i przebudowie)
- |                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| pow. Zabudowy                 | - 424,78 m <sup>2</sup> |
| – projektowany chodnik        | - 57,0 m <sup>2</sup>   |
| – projektowany parking        | - 123,5 m <sup>2</sup>  |
| – istniejąca droga na działce | - 313,0m <sup>2</sup>   |
| – istniejący chodnik          | - 18 m <sup>2</sup>     |
| – istniejąca wiata / altana / | - 119.5 m <sup>2</sup>  |
|                               | 742,78 m <sup>2</sup>   |
- Powierzchnia terenu zainwestowania ABCD
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| powierzchnia części działki nr ewid. 2211/2 | - 3034 m <sup>2</sup> |
|---|-----------------------|
- Zieleń (trawniki, krzewy niskopienne, żywopłot formowany)
- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| pozostała część terenu zainwestowania | ~ 2291,22 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|--------------------------|

**5.** Budynek usytuowany jest w zgodzie z warunkami zabudowy wydanymi przez Wójta Gminy Dzikowiec –Znak spr.: GP.6733.3.201 z dnia 30.07.2013 r.

**a./ rodzaj Inwestycji i funkcja obiektu :**

- budynek usługowy pełniący funkcję społeczno – kulturalno-sportową.

**b./ warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych :**

warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

- projektuje się rozbudowę o powierzchni nowej zabudowy - 86 m<sup>2</sup> ( w decyzji do 90m<sup>2</sup> ) i przebudowę istniejącego budynku usługowego pełniącego funkcję społeczno-kulturalno-sportową wraz z adaptacją poddasza z przeznaczeniem na cele użytkowe;

- rozbudowa - dobudowa zlokalizowana od strony północnej i zachodniej z zachowaniem odległości zabudowy minimum 6.0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej kat. gminnej nr ew. 2190 oraz niezbędnej odległości zabudowy od granicy działek sąsiednich , określonych w przepisach odrębnych .
- wysokość dobudowy - II-kondygnacyjny. Wysokość kalenicy mierzona od poziomu terenu - 7,10m ( decyzji maksymalnie do 8.5 m ).

- wysokość do okapu – 2,56m - 5,90m ( w dec. w granicach 2,5 -6,50m)
- szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie (od strony drogi) – 30,05 m ( w decyzji do 32,0 m);
- dach na całości budynku wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych w granicach 10° – 45°;
- usytuowanie kalenicy głównej – wzdłuż frontu działki- kalenica główna bez zmian
- poddasze doświetlone przy użyciu - istniejące okna połaciowe i lukarny ( nie projektuje się zmian dachu nad częścią istniejącą ) .

**c./ warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**

Teren znajduje się w obszarze w granicach Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i nie narusza zakazów określonych w rozporządzeniu Nr 80/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 31 października 2005r. w sprawie Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ( Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 138 poz. 2106 z późn. zm.)

Teren inwestycji znajduje się również na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000i - inwestycja w trakcie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji respektować będzie zakazy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” PLB 180005 ( Dz. U. Nr 229 poz. 2314 z późn. zm.)

Inwestycja nie będzie oddziaływała na gatunki roślin, zwierząt i grzybów chronionych, wymienione w następujących aktach prawnych: rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. nr 237, poz. 1419); rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. 220, poz. 2237); rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 81); rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764); rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765).

W zasięgu oddziaływania projektu nie występują gatunki roślin, zwierząt i grzybów poddane ochronie gatunkowej.

- gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie – istniejący śmietnik ;
- odprowadzenie ścieków bytowych – przyłącz istniejący do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci – ZUK Nowy Dzikowiec,

- odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – na teren działki
- powierzchnia biologicznie czynna - 75 % (w decyzji pozostawienie na działce co najmniej 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej ),
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,14 w decyzji do 0.3

- teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie występują na nim obiekty wymagające takiej ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.)

#### **c./ warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

- 1/ dostępność komunikacyjna - zjazd publiczny istniejący
- 2/ przyłącz kanalizacji sanitarnej – istniejący bez zmian
- 3/ przyłącz wody – skrócenie istniejącego przyłącza
- 4 / przyłącz gazu – istniejący bez zmian
- 5/ zasilenie w energię elektryczną - przyłącz istniejący.

#### **d/ wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Projektowana inwestycja nie powoduje:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej nieruchomości sąsiednich,
- braku możliwości korzystania z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- przedmiotowa inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- przedmiotowa inwestycja nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

**6.** W rejonie przedmiotowej działki nie występują tereny eksploatacji górniczej. Teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych lub narażony na zalanie wodami powodziowymi.

#### **7. Dostępność dla niepełnosprawnych -**

Budynek dla niepełnosprawnych dostępny w części parteru - wejście bezpośrednio z terenu działki od strony projektowanej klatki schodowej.