

# **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

**OPIS ZAGOSPODAROWANIA****1. Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem Inwestycji jest budowa budynku usługowego wielofunkcyjnego z przeznaczeniem na klub dziecięcy i oddział przedszkolny z instalacjami wewnętrznymi oraz z niezbędną infrastrukturą - przyłącz wody oraz kanalizacji sanitarnej.

Inwestycja zlokalizowana na działkach nr 3689/4 i części działki 3723/1, 3724/5, 3725/7 w miejscowości Lipnica .

Projekt opracowano na podstawie decyzji wydanej przez Wójta Gminy Dzikowiec – Znak spr.: GP.6733.1.2018 z dnia 28.02.2018 r.

**2. Istniejący stan zagospodarowania działki.**

Teren zainwestowania – działka nr ewid 3689/4 i części działki 3723/1, 3724/5, 3725/7 - władanie Gmina Dzikowiec .

Działki nr 3689/4, 3723/1, 3724/5, 3725/7 , stanowią tereny szkolne i są zabudowane obiektami szkolnymi - budynek Szkoły Podstawowej, place zabaw, boisko, budynek starej szkoły.

W części objętej inwestycją oznaczonej zakresem AB DEFGH-A - dz.3689/4 i część działek 3723/1, 3724/5, 3725/7 znajduje się budynek starej szkoły , przeznaczony do rozbiórki.

Działki sąsiednie :

- od strony północnej sąsiaduje z drogą powiatową - dz nr 196
- od strony wschodniej teren sąsiaduje z działką nr ewid. 3689/1 , 3689/3, 3725/6 – działki to tereny Parafii / dojazd /
- od strony południowej teren sąsiaduje z dalszą częścią działek nr 3723/1, 3724/5, 3725/7 oraz dz nr 3720/1 , 3721, 3722/1
- od strony zachodniej teren zainwestowania sąsiaduje z działką nr ewid.3690/3 - działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

Istniejące uzbrojenie terenu w miejscu zainwestowania :

- przyłącz wody, kanalizacji sanitarnej i gazu do demontażu w części .
- linia napowietrzna nn
- przyłącz energii elektroenergetycznej napowietrzny wraz ze słupem do demontażu w związku z tym , że budynek który zasila jest przeznaczony do rozbiórki .

Rozbiórka budynku i przyłączy wg oddzielnego opracowania .

Teren istniejący posiada dostęp komunikacyjny i pieszy istniejący poprzez zjazd publiczny z drogi powiatowej. - dz nr 196

### 3. Projektowane zagospodarowanie działki.

a/ Przedmiotem Inwestycji jest budowa budynku usługowego wielofunkcyjnego z przeznaczeniem na klub dziecięcy i oddział przedszkolny z instalacjami wewnętrznymi oraz z niezbędną infrastrukturą - przyłącz wody oraz kanalizacji sanitarnej.

Inwestycja zlokalizowana na działkach nr 3689/4 i części działki 3723/1, 3724/5, 3725/7 w miejscowości Lipnica .

#### Dane liczbowe :

powierzchnia zabudowy	- 363,70 m <sup>2</sup>
- długość budynku	- 27,00 m
- szerokość budynku	- 13,60 m
- wysokość od terenu	- 8,17 m
- powierzchnia użytkowa	- 303,02 m <sup>2</sup>
- kubatura budynku	- 1345,69 m <sup>3</sup>

#### **b/ PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU :**

1/ przyłącz wody - zgodnie z warunkami technicznym wydanymi przez ZUK w Dzikowcu nr ZUK.4310/01/2018 z dn. 26.01.2018

2/ projekt przyłącza kanalizacji - - zgodnie z warunkami technicznym wydanymi przez ZUK w Dzikowcu nr ZUK.4310/01/2018 z dn. 26.01.2018

Pozostała infrastruktura wg oddzielnego opracowania zgodnie z warunkami  
- gaz- zgodnie z warunkami nr PSG6VI/ 311GAZ/ 62/1/631052/18/2/18 z dn.13.02.2018 r wydanymi przez PSG Sp. Oddział Zakład Gazowniczy w Jasle , Gazownia w Kolbuszowej.

- eNN - zgodnie z postanowieniem nr 18-F2/WZD/00279 z dn.14.02.2018 r wydanym przez PGE Dystrybucja S.A..

#### **C/ INFRASTRUKTURA DROGOWA**

- zjazd do działki z drogi publicznej powiatowej - działka nr 196 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 z 2016 poz. 1440 ze zmianami) .
- Infrastruktura drogowa istniejąca – dojścia dojazdów ( część i do przebudowy i miejsca postojowe zlokalizowane w pasie drogowym i częściowo na terenie działki.

#### 4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

- Teren zainwestowania zakres ABCD EFGH - ok. 2627,0 m<sup>2</sup>  
pow. Zabudowy
- projektowany budynek wielofunkcyjny - 363,70 m<sup>2</sup>
  - projektowana powierzchnia utwardzona - 366,0 m<sup>2</sup>
  - istniejące utwardzenie( chodniki, miejsca postojowe) - 199,0 m<sup>2</sup>
  - razem - 928,7 m<sup>2</sup>
  - Budynek do rozbiórki – budynek gminny - 97,3 m<sup>2</sup>
    - Zieleń (trawniki, krzewy niskopienne, żywopłot formowany)
  - pozostała część terenu zainwestowania ~ 1698,7 m<sup>2</sup>

Powierzchnia biologicznie czynna stanowi 64 % terenu zainwestowania ( w decyzji co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej, Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach nieruchomości - 0,14 ( w decyzji w granicach 0.1 -0.4,

5. Budynek usytuowany jest w zgodzie z warunkami zabudowy wydanymi przez Wójta Gminy Dzikowiec –Znak spr.: GP.6733.1.2018 z dnia 28.02.2018 r.

**5.1.Rodzaj inwestycji:** budynek wielofunkcyjny- klub dziecięcy i oddział przedszkolny .

**5.2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:**

**1)warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a/ inwestycja realizowana na działkach nr ew. 3689/4i części dz. o nr 3724/5,3723/1 i 3725/7 w miejscowości Lipnicy w konturze oznaczonym literami ABCDEFGHGH-A, zgodnie z wymogami określonymi w stawie z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, (Dz. U. z 2017r poz. 1332 ze zm) i przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r.poz.1442 ze zm);
- b/ realizacja inwestycji obejmuje budowę usługowego budynku wielofunkcyjnego z przeznaczeniem na klub dziecięcy i oddział przedszkolny:

- powierzchnia nowej zabudowy - 363,7 m<sup>2</sup>; w decyzji ok 370m<sup>2</sup> z tolerancją +/-10%,
- budynek usytuowany w odległości 15 m od krawędzi drogi powiatowej i w odległościach większych niż 4 m od działek sąsiednich - zgodnie z decyzją (usytuowanie budowy budynku w odległości zabudowy minimum 15,0m od krawędzi jezdni drogi kat. powiatowej, z zachowaniem niezbędnej odległości zabudowy od granicy działek sąsiednich, określonych w przepisach odrębnych,
- wysokość budynku - budynek parterowy ; w decyzji - ustala się na I lub II kondygnacje nadziemne (II kondygnacja w poddaszu z możliwością zagospodarowania na cele użytkowe).
- Wysokość kalenicy mierzona od poziomu terenu - 8,17 m ; w decyzji w

granicach 7,8 – 9,0m.

- wysokość do okapu - 3,14 m ; w decyzji w granicach 2.8 - 4.2m
- szerokość elewacji frontowej od strony drogi - 27,0 m ; w decyzji w granicach 22.0-28.m;
- dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych - 30° ; w decyzji w granicach 20° - 45° ,
- usytuowanie kalenicy wzdłużnie do frontu działki - zgodnie z decyzją
- poddasze nieużytkowe - bez doświetlenia ( w decyzji - może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych lub okien połaciowych )
- pokrycie dachu blachą profilowaną - zgodnie z decyzją ( w decyzji - pokrycie dachu blachą profilowaną z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań o wysokim stopniu estetyki ) ,

## **2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi;**

- a/ przedsięwzięcie, nie jest wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r póź.71 ze zm), a ponadto działalność nie wywołuje zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie
- b/ inwestycja położona na na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 należy więc w trakcie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia respektować 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 ).
- c/ gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie - pojemnik na odpady ;
- d/ odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej projektowanym przyłączem kanalizacyjnym od budynku na warunkach określonych przez zarządcę sieci - ZUK Nowy Dzikowiec według pisma z dnia 26.01.2018r,
- e/ odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych po terenie własnej nieruchomości, zieleni stanowi - 64 % ( w decyzji pozostawienie w granicach nieruchomości co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
- f/ wskaźnik intensywności zabudowy w granicach nieruchomości - 0,14 9 w decyzji w granicach 0.1 -0.4 /,

## **3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury**

- a) teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i występują na nim obiekty wymagające takiej ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2017r poz. 1595 ze zm)..

## **4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) dostępność komunikacyjna do nieruchomości z drogi publicznej kat. powiatowej nr ew.196 istniejącym zjazdem publicznym na dotychczasowych zasadach.

Zjazd spełnia 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.z 2016r poz. 1440 ze zm.), w tym:

- zjazd odpowiada wymaganiom wynikającym z jego użytkowania i przeznaczenia i jest dostosowany do bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów dla których jest przeznaczony oraz wymagań ruchu pieszego;
- zjazd zapewnia swobodny przepływ wód deszczowych odwadniających drogę

b/ Utwardzenie - dojazd, dojścia piesze, miejsce dla niepełnosprawnych , taras  
- w granicach nieruchomości urządzono utwardzony dojazd , ciągi piesze, taras oraz miejsce postojowe dla niepełnosprawnych, nie projektowano dodatkowych miejsc postojowych , ponieważ bezpośrednio przed projektowanym budynkiem w pasie drogowym i na działce zainwestowania są istniejące miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji .

Nawierzchnia utwardzona drogi wewnętrznej i miejsc parkingowych :

- Kostka betonowa gr. 8cm.
- Podsypka cementowo -piaskowa 4 cm.
- Podbudowa z kruszywa 15 cm.
- Podbudowa z piasku 15 cm

Nawierzchnia utwardzona - Chodniki , taras

- 6 cm warstwa ścieralna z kostki betonowej
- 4cm podsypka piaskowo cementowa
- 15 cm kruszywo łamane 0/31,5 stabilizowane mechanicznie
- 10 cm podsypka piaskowa

c/ zasilanie w energię elektryczną z sieci zewnętrznych projektowanym przyłączem energetycznym do budynku na warunkach określonych przez zarządcę sieciami - wg oddzielnego opracowania - zapewnien ei dostawy energii 18-F-2/WZD/00279 z dn 14.02.2018 wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów

- zasilanie w sieć wodociągową z sieci zewnętrznych projektowanym przyłączem wodociągowym do budynku na warunkach określonych przez zarządcę sieciami - ZUK Dzikowiec według pisma nr ZUK.4310/01/2018 ,z dnia 26.01.2018r
- zaopatrzenie w gaz z sieci zewnętrznych projektowanym przyłączem gazowym do budynku na warunkach określonych przez zarządcę sieciami wg oddzielnego opracowania - warunki gazowe nr PSG6VI/ 311GAZ/ 62/1/631052/18/2/18 z dn.13.02.2018 r wydanymi przez PSG Sp. Oddział Zakład Gazowniczy w Jasle , Gazownia w Kolbuszowej. z dnia 19.01.2018r,
- ogrzewanie budynku indywidualnym źródłem ciepła - kocioł o mocy do 30 kW opalany gazem, paliwo ekologiczne,
- budynek posiada własną instalację odgromową i uziemiającą

**5)warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) projektowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

Zakres budowy winien być prowadzony w taki sposób aby nie spowodowało to ograniczeń dotychczasowego użytkowania i ewentualnej zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04. 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

**6)ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) teren przeznaczony pod inwestycje nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowany obiekt budowlany nie podlega wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r - Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz.U. 2015poz. 196 ze zm)

**5. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH -**

Budynek jest dostępny dla osób niepełnosprawnych - budynek parterowy zlokalizowany 30cm nad terenem, dostępność na parter poprzez chodnik od strony dojazdu o nachyleniu 2 % .

**6. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA.**

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach działek nrnr 3689/4 i części działki 3723/1, 3724/5, 3725/7 w miejscowości Lipnica .

Zachowane zostały przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie / Dz. U. 2015 poz. 1422/

- <sup>1.</sup> § 12 ust. 1 tj. zachowana została odległość 4.0 m przy sytuowaniu budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od granicy działki – budynek usytuowano w odległości 9,6 m od granicy działki nr 3689/1



2. § 13 budynek mieszkalny o wysokości 7,13 m - nie spowodują przesłonięcia światła dziennego na sąsiednich działkach,
3. § 19. 2. Istniejące miejsca postojowe zlokalizowane przy północnej granicy działki - zachowano odległość 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały.
4. § 23 ust. 3 – miejsce na pojemnik na odpady stałe zaprojektowany w odległości 3 m od granicy działki sąsiedniej i 10 m od okien i drzwi budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
5. § 271 budynek posiada kategorię ZL .II - zgodnie z warunkami odległości od zabudowy sąsiedniej 8m

Teren inwestycji jest położony na obszarze objętym ochroną prawną zgodnie z ustawą z 16.04.2004r o ochronie przyrody (Dz. U. Z 2017 r poz. 1074 ze zm. z 2018 r. poz. 142, 10 ) tj. obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Puszcza Sandomierska PLB 180005.

Przedmiotowe zamierzenie nie pociąga za sobą szkód dla siedlisk , gatunków i integralności obszaru Natura 2000 oraz nie narusza zakazów dotyczących ochrony gatunkowej tj .

1. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 6 października 2014 w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt - Dz.U. 2014 poz. 1348
2. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 października 2015 w sprawie ochrony gatunkowej roślin - Dz.U. 2014 poz. 1409
3. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 października 2014 w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną - Dz.U. 2014 poz. 1408

Inwestycja zgodna jest również z przepisami ochrony środowiska (m. in. dotyczące ochrony przed hałasem, promieniowaniem), a także przepisami z zakresu zagospodarowania przestrzennego.