

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

OPIS ZAGOSPODAROWANIA

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

Przedmiotem Inwestycji jest rozbudowa budynku pełniącego funkcję społeczno - kulturalną z przebudową oraz adaptacją pomieszczeń na świetlicę wiejską z zapleczem, z instalacją wewnętrzną gazową i wentylacji mechanicznej, oraz budową przyłącza kanalizacji sanitarnej i przebudową przyłącza energetycznego.

Inwestycja zlokalizowana w Wilczej Woli na działkach nr 5564/16, 5564/17, 5564/18.

Inwestycja została opracowana na podstawie:

- Zlecenia Inwestora
- Aktualne mapy sytuacyjno - wysokościowe w skali 1 : 500,
- decyzja o warunkach zabudowy wydana przez Wójta Gminy Dzikowiec nr GP.6730/16/2015 r.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

A/ położenie i wielkość:

Działki nr ewid. 5564/16, 5564/17, 5564/18 są własnością inwestora – Gminy Dzikowiec.

Grunty stanowią użytek Bi i RV.

B/ istniejące zagospodarowanie :

- Działki w stanie istniejącym są zabudowane i zagospodarowane.

Znajduje się na nich budynek wielofunkcyjny - trzykondygnacyjny i w części jednokondygnacyjny. Budynek pełni funkcję społeczno – kulturalną - znajdują się tam pomieszczenia użytkowane przez Koło Gospodyń Wiejskich, Ochotniczą Straż, sołtysa itp. Na działce jest utwardzony dojazd do garażu OSP i chodnik do głównego wejścia budynku.

Budynek posiada kondygnacje o zróżnicowanym poziomie (półkondygnacje)

- | | |
|-----------|---|
| - piwnica | – posadzka na rzędnej - 1,2m |
| - parter | - posadzka na rzędnej +/- 0.00 i + 1,85 m |
| - piętro | - posadzka na rzędnej +3,0m i + 4,90 m |

Do budynku doprowadzone są wszystkie niezbędne przyłącza, wyposażony jest w instalację wod-kan, gazową, elektryczną.

Budynek ogrzewany – ogrzewanie za pomocą aparatów grzewczo-wentylacyjnych gazowych, przeznaczonych do likwidacji.

Działki sąsiednie :

- od strony południowo - zachodniej i południowo-wschodniej - dz. nr ewid. 5564/31 – działka niezabudowana - droga wewnętrzna
- od strony północno- zachodniej działka nr ewid.5564/15, 5564/13 – działki zabudowane - budynki usługowe;
- od strony północno- wschodniej - dz nr 5564/47, 5087/1 - działka drogowa

C/ Istniejące uzbrojenie działki.

- sieć kanalizacji sanitarnej i przyłącz kanalizacji sanitarnej do budynku
- przyłącz wodociągowy do budynku
- przyłącz i linia kablowa teletechniczna

- przyłącz gazu do budynku
- linia elektroenergetyczna wraz z przyłączem

Działki posiadają istniejący zjazd publiczny z drogi - dz nr 5084/1 5564/47.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.

3.1. Projektowana rozbudowa budynku pełniącego funkcję społeczno-kulturalną z przebudową oraz adaptacją pomieszczeń na świetlicę wiejską z zapleczem, oraz z budową przyłącza kanalizacji sanitarnej i przebudową przyłącza energetycznego.

Istniejący budynek jest o zróżnicowanej bryle – w przeważającej części jednokondygnacyjny i w części trzykondygnacyjny.

Projektowana rozbudowa - parterowa o konstrukcji tradycyjnej murowanej z pustaków ceramicznych gr. 25 cm i 29 cm. Konstrukcja dachu w postaci dźwigarów deskowych oraz płatwiowo-krokwiowa, pokrycie z blachy trapezowej, wiatrołap pokrycie papą. Dach dwuspadowy, spadek dachu 11°.

Dane liczbowe **istniejącego** budynku :

• powierzchnia zabudowy	- 496,15 m ²
• długość budynku	- 37,17 m
• szerokość budynku	- 15,80 m
• wysokość kalenicy budynku od terenu w części jednokondygnacyjnej	- 8,65 m
• wysokość kalenicy budynku od terenu w części trzykondygnacyjnej	- 10,10 m
• powierzchnia użytkowa	- 666,73 m ²
• kubatura budynku	- 2805,00 m ³

Projektowana rozbudowa :

• powierzchnia zabudowy	- 205,13 m ²
• długość budynku	- 18,68 m
• szerokość budynku	- 16,95 m
• wysokość budynku	- 5,50 m
• długość wiatrołapu	- 3,00 m
• szerokość wiatrołapu	- 9,45 m
• wysokość wiatrołapu	- 3,55 m
• powierzchnia użytkowa	- 170,64 m ²
• kubatura budynku	- 563,15 m ³

CAŁOŚĆ PO ROZBUDOWIE, PRZEBUDOWIE :

powierzchnia zabudowy	- 701,28 m ²
• długość budynku	- 20,24 m
• szerokość budynku	- 44,11 m
• wysokość kalenicy budynku od terenu w części jednokondygnacyjnej	- 8,65 m
• wysokość kalenicy budynku od terenu w części trzykondygnacyjnej	- 10,00 m
• powierzchnia użytkowa	- 837,85 m ²
• kubatura budynku	- 3368,15 m ³

Zestawienie powierzchni zgodnie z normą PN -ISO 9836:1997 .

Przebudowa ma na celu poprawienie funkcji istniejącego budynku, dostosowanie go do nowych wymagań i przepisów oraz adaptację - istniejącego pomieszczenia na świetlicę wiejską, z przebudową istniejącego zaplecza socjalno-sanitarnego i wykorzystaniem pomieszczeń w części poniżej terenu - piwnicy.

Przebudowa w istniejącym budynku obejmuje m.in. ;

- przebudowę istniejących schodów zewnętrznych
 - wyburzenia, zamurowania i dodatkowe ścianki działowe w budynku
 - wykucie otworu w istniejącej posadzce pod schody łączące kuchnię z zapleczem kuchennym
 - skucie istniejących posadzek zgodnie z oznaczeniami na rysunku wyburzeń/zamurowań.
 - demontaż istniejących słupów podpierających dźwigary stalowe i
 - wzmocnienie istniejących dźwigarów stalowych, poprzez
- dospawanie nowych elementów oraz wymurowanie słupów podpierających konstrukcje
- roboty remontowe
 - roboty instalacyjne

3.2. Projektowana rozbudowa i istniejący obiekt usytuowany jest w zgodnie z warunkami decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez przez Wójta Gminy Dzikowiec nr GP.6730/16/2015r.

Rodzaj inwestycji: rozbudowa i adaptacja istniejącego budynku

Funkcja obiektu: budynek pełniący funkcję społeczno-kulturalną,

1) Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:

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

a/ zamierzona inwestycja realizowana na działkach nr ew. 5564/16 , 5564/17 , 5564/18 w miejscowości Wilcza Wola w konturze oznaczonym literami ABCD E -A, zgodnie z wymogami określonymi w stawie z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, (Dz.U.z 2013r poz. 1409 ze zm) i przepisami wykonawczymi do ustawy, w tym z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r Nr 75, poz. 690 ze zm.),

b/ projektowana rozbudowa o powierzchni zabudowy - 205,13 m² (w decyzji ok. 200,0m²)

- usytuowanie rozbudowy - z zachowaniem dotychczasowej odległości zabudowy od granicy drogi kat. powiatowej nr ew. 5087/ 1 i 5564/47 (według załącznika nr 1 do niniejszej decyzji), z zachowaniem niezbędnej odległości zabudowy od granicy działek sąsiednich, określonej w przepisach odrębnych
- wysokość całości budynku po rozbudowie w poszczególnych segmentach na I i II kondygnacje nadziemne + kondygnacja podpiwniczenia.

Wysokość kalenicy mierzona od poziomu terenu (w decyzji maksymalnie do 12,0m).

- części istniejącej - 10 m,
- części projektowanej - 5,46 m

- wysokość do okapu w granicach (części projektowanej) - 2,66 ; 3,5 ; 4,06 m (w decyzji 2.5 - 7.0m)
- szerokość elewacji frontowej - 44,11 m (w decyzji do 50.0m);
- dach jedno i dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych w granicach 11°-20° (w decyzji dach jedno lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych w granicach 10°-45°) , nie projektuje się poddasza ,
- pokrycie dachu blachą trapezową - 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) teren inwestycji położony w granicach Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się podejmowania działań i przedsięwzięć określonych w uchwale Nr XXXIX/ 784/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013r w sprawie Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a ponadto z uwagi na położenie inwestycji na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 należy w trakcie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia respektowane będą 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 ze zm).

Na terenie nie stwierdzono występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową.

Przedmiotowa inwestycja nie powoduje naruszenia ustanowionych w/w rozporządzeniem zakazów tj. nie dokonuje się zmian stosunków wodnych, niszczenia gleb oraz prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

- b) gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;

- c) odprowadzenie ścieków bytowych przyłączem kanalizacyjnym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci - ZUK Nowy Dzikowiec,

- d) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie trawiaste

- e) powierzchnia biologicznie czynna - ok 67 % (w decyzji pozostawienie na działce co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej),

- f) wskaźnik powierzchni zabudowy na działce - 0.09 (w decyzji do 0,4),

- g) teren inwestycji nie jest zmeliorowany (zdrenowany).

3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury

- a) teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie 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 2014 r poz. 1446).

4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zjazd do nieruchomości z drogi publicznej kat, powiatowej nr ew. 5087/1 i 5564/47 (P 1033 R) 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 ze zm.), w tym:

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

Na terenie działki jest istniejące zagospodarowanie - drogi dojazdowe , dojeżdża i miejsca postojowe.

Nawierzchnia utwardzona dojazdu i chodników istniejąca z kostki betonowej .

b/ Projektowane utwardzenie na terenie działki :

- chodnik

Chodnik wykonać z kostki brukowej gr 6 cm, na podsypce piaskowo - cementowej – 5 cm i na podbudowie z tłucznia gr 15 cm, podsypka piaskowa – 15 cm .

- miejsca postojowe

Utwardzenie wykonać z kostki brukowej gr 8cm, na podsypce piaskowo - cementowej – 5 cm, podbudowa z tłucznia gr 25 cm, posypka piaskowa - 20 cm.

c/ Infrastruktura techniczna

1/ Projektowane uzbrojenie terenu to:

- budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej

- projektuje się przyłącz kanalizacyjny zgodnie z warunkami przyłączenia ZUK.7021-WT/18/2015 z dnia 16.12.2015r.

Projektuje się przyłącz odprowadzający ścieki z nowych urządzeń sanitarnych w tym piwnicy , przyłącz kanalizacyjny odprowadzający ścieki z części pomieszczeń istniejący bez zmian .

- przebudowa złącza kablowo- pomiarowego wraz z przebudową przyłącza energetycznego - zgodnie z warunkami wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów, Rejon Energetyczny Mielec nr RE2/RM/11/662/w/158/2015 z dn. 08.12.2015r.

Zasilanie w energię elektryczną z sieci zewnętrznych istniejącym przyłączem energetycznym do budynku(po przebudowie złącza kablowo-pomiarowego nN), na warunkach określonych przez zarządcę sieciami -PGE Rejon Energetyczny Mielec; - zwiększono moc dla istniejącego budynku - warunki nr RE02/RP/P/2015/12/529/3134/2015 z dn 31.12.2015

2/ Infrastruktura techniczna na dotychczasowych zasadach

- zaopatrzenie w sieć wodociągową istniejącym przyłączem wodociągowym do budynku na warunkach określonych przez zarządcę sieci - ZUK Nowy Dzikowiec, przyłącz wodociągowy - bez zmian

- przyłącz gazowy - bez zmian, uzyskano warunki na rozbudowę wewnętrznej instalacji gazowej - PSGH6III/781ZDK/63/0/36744/15/2/15 z dn 27.11.2015 wydane przez Zakład Gazowniczy w Rzeszowie oraz zmieniono układ pomiarowy zgodnie z warunkami technicznymi.

- odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych – do istniejącej kanalizacji deszczowej - bez zmian.

- gromadzenie i usuwanie odpadów stałych na zasadach obowiązujących w gminie - bez zmian

5.0. Ochrona osób trzecich

Projektowany zakres robót nie ogranicza praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, nie powoduje :

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej
- pozbawienia dopływu oświetlenia naturalnego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich.
- pozbawienia możliwości i korzystania z wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej
- nie ogranicza zabudowy na działkach sąsiednich.

6.0.Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

teren przeznaczony inwestycji nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego,

7.0. Zestawienie powierzchni elementów zagospodarowania działki.

Teren objęty zainwestowaniem oznaczono ABCD-A	- 7755,90 m ²
- budynek po rozbudowie i przebudowie	- 701,28 m ²
- projektowane utwardzenie	- 320,0 m ²
- Istniejące utwardzenie(chodnik, dojazd do garażu)	- 1515,0 m ²
- schody zewnętrzne	- 21,5 ,0m ²
powierzchnia zagospodarowana	2557,78 m2

8.0. Informacja o obszarze oddziaływania.

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach działki nr 5564/16, 5564/17, 5564/18. oznaczonych ABCD, położonych w Wiczej Woli.

Budynek istniejący i projektowana rozbudowa zlokalizowana zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj zachowane są warunki ;

– paragrafu 12 u.1 - budynek zlokalizowany w odległościach większych niż 3 m ścianą bez okien i 4m ścianą z oknami.

– Budynek zlokalizowany w odległości 4,3- 4,6m od granicy z dz nr 5564/15, 5564/13.

– paragraf 13 - budynek nie spowoduje przesłaniania. Na działce sąsiedniej nr 5564/15, 5564/13 budynek zlokalizowany w odległości ok 34 m od budynku objętego rozbudową i przebudową.

- paragraf 271 u.1. i 272 u.1 - budynek inwestora ZL III - odległość zachowana zgodnie z warunkami paragrafem 12 i od innych budynków.

Budynek na działce sąsiedniej - ZL III .

Wymagana odległość – 8m ; istniejąca 34 m .

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