

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

OPIS ZAGOSPODAROWANIA

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

Przedmiotem Inwestycji jest rozbudowa i przebudowa istniejącego wolnostojącego budynku socjalnego przy oczyszczalni ścieków wraz z przełożeniem przyłącza wodociągowego.

Inwestycja zlokalizowana jest w miejscowościowy Nowy Dzikowiec na dz nr 233/2 .

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.6730/22/2018 r. z dn. 15.06.2018 r.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

A/ położenie i wielkość:

Działka nr ewid. 233/2 jest własnością inwestora – Gminy Dzikowiec.

Grunty stanowią użytek Ba o pow. 1932 m²

B/ istniejące zagospodarowanie :

- Działki w stanie istniejącym są zabudowana i zagospodarowana.

Znajduje się na nich budynek socjalny dla pracowników oczyszczalni ścieków, budynek jednokondygnacyjny.

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

Budynek ogrzewany – ogrzewanie za pomocą grzejników elektrycznych

Działki sąsiednie :

- od strony południowo - zachodniej - dz. nr ewid 234/2 – działka niezabudowana
- od strony północno -zachodniej - dz. nr ewid 573 i 574 – droga publiczna.
- od strony północno- wschodniej - działka nr 232/2 – działka zabudowana - budynek usługowy - oczyszczalnia ścieków;
- od strony południowo- wschodniej - dz n r232/1, 233/1 - działki niezabudowane

C/ Istniejące uzbrojenie działki.

- przyłącz kanalizacji sanitarnej do budynku socjalnego i sieć kanalizacyjna do oczyszczalni ścieków
- przyłącz wodociągowy do budynku socjalnego i oczyszczalni ścieków
- przyłącz i linia kablowa teletechniczna
- linia elektroenergetyczna wraz z przyłączem

Działka posiadają istniejący zjazd publiczny z drogi gminnej - dz nr 573, 574.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.

3.1. Projektowana jest rozbudowa i przebudowa istniejącego wolnostojącego budynku socjalnego przy oczyszczalni ścieków wraz z przełożeniem przyłącza wodociągowego.

Inwestycja zlokalizowana jest w miejscowościowy Nowy Dzikowiec na dz nr 233/2 .

Dane liczbowe **istniejącego** budynku :

- powierzchnia zabudowy - 77,88 m²
- szerokość budynku - 8,78 m
- długość budynku - 8,87 m
- wysokość od terenu - 5,68 m
- powierzchnia użytkowa - 54,95 m²
- kubatura budynku - 147,37 m³

Projektowana rozbudowa :

- powierzchnia zabudowy - 36,12 m²
- długość rozbudowy - 4,0 m
- szerokość rozbudowy - 9,03 m
- powierzchnia użytkowa - 26,87 m²
- kubatura budynku - 81,95 m³

CAŁOŚĆ PO ROZBUDOWIE I PRZEBUDOWIE :

- powierzchnia zabudowy - 116,13m²
- długość budynku - 12,86 m
- szerokość budynku - 9.03 m
- wysokość budynku - 5,68 m
- powierzchnia użytkowa - 81,82 m²
- kubatura budynku - 229,32 m³

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

Rozbudowa i przebudowa ma na celu poprawienie funkcji istniejącego budynku, dostosowanie go do nowych wymagań i przepisów

- Rozbudowa i przebudowa w istniejącym budynku obejmuje m.in ;
- rozbudowę - zwiększenie powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej poprzez dobudowanie pom do spożywania posiłków i sanitariatu
 - wykonanie otworu drzwiowego wraz z nadprożem w ścianie konstrukcyjnej
 - wymiana i powiększenie drzwi wewnętrznych oraz drzwi zewnętrznych
 - remont posadzek e wtym skucie istniejących posadzek
 - roboty remontowe i termomodernizacyjne

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.6730/22/2018r. z dn. 15.06.2018.

Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa - rozbudowa

Funkcja obiektu: budynek socjalny przy oczyszczalni ścieków

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

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a/ zamierzona inwestycja realizowana na działce nr ew. 233/2 w miejscowości Nowy Dzikowiec w konturze oznaczonym literami ABCD -A, zgodnie z wymogami określonymi w stawie z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, (Dz.U.z 2017r poz. 1332 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 2015r , poz. 1442 ze zm.),

b/ projektowana rozbudowa o powierzchni zabudowy - 113,36 m² (w decyzji 100- 120,0m²)

- usytuowanie rozbudowy - rozbudowa realizowana od strony północno- zachodniej z zachowaniem odległości zabudowy od granicy drogi gminnej 41,50 m od granicy działki 34,20 m (w decyzji minimum 30 m) oraz niezbędnej odległości od granic działek sąsiednich - powyżej 4m / rozbudowa i budynek zlokalizowany w odległości 16,26 m od działki sąsiedniej
- wysokość całości budynku po rozbudowie w poszczególnych segmentach na I i II kondygnacje nadziemne + kondygnacja podpiwniczenia.

Wysokość kalenicy mierzona od poziomu terenu- 5,71 m (w decyzji maksymalnie 5,5 – 7,0m m).

- wysokość do okapu - 3,36 m (w decyzji w granicach 2,5 – 3,50m)
- szerokość elewacji frontowej - 9,03 m (w decyzji w granicach 8,0 13 m);
- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych w granicach 10°-23° (w decyzji dach jedno lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych w granicach 10°-35°), nie projektuje się poddasza ,
- usytuowanie kalenicy bez zmian - wzdłużnie do granicy dz nr 233/1 (w decyzji wzdłużnie lub prostopadle do granicy działki sąsiedniej)
- 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 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 - jak w stanie istniejącym;

c) odprowadzenie ścieków bytowych przyłączem kanalizacyjnym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na dotychczasowych zasadach – przyłącz istniejący

d) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie trawiaste - jak w stanie istniejącym

e) powierzchnia biologicznie czynna - 52% (w decyzji pozostawienie na działce co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej),

f) wskaźnik powierzchni zabudowy na działce - 0.06 (w decyzji do 0,25),

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 2017r poz. 1595).

4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) zjazd do nieruchomości z drogi publicznej kat, gminnej nr ew. 573 i 574 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. 2016 , poz. 1440), 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** dojeżdża do projektowanych schodów

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** dla pracowników zlokalizowane przy oczyszczalni ścieków .

c/ Infrastruktura techniczna

1/ Projektowane uzbrojenie terenu to:

- **przełożenie** - budowa przyłącza wodociagowego - Odcinek A , B C
 - projektuje się przyłącz kanalizacyjny zgodnie z warunkami przyłączenia ZUK.4310/19/2018 z dnia 03.08.2018r.

Przyłącz przebudować zgodnie z projektem branżowym

2/ Infrastruktura techniczna na dotychczasowych zasadach

- przyłącz kanalizacyjny - bez zmian
- odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych - bez zmian , na teren .
- 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	- 1932 m ²
- budynek po rozbudowie i przebudowie	- 116,13 m ²
- Istniejące utwardzenie	- 802,23 m ²
-	
powierzchnia zagospodarowana	- 918,36 m ²
zieleni	- 1013,64 m ²

co stanowi 52 %

8.0. Informacja o obszarze oddziaływania.

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach działki nr 233/2 oznaczonych ABCD, położonej w miejscowości Nowy Dzikowiec

Budynek zlokalizowany poza zabudową w terenach grunty rolne i pastwiska
- powyżej 200 m od zabudowy zagrodowej

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 - rozbudowa zlokalizowana w odległości 16,26 m od granicy z dz nr 234/2.

– paragraf 13 - budynek nie spowoduje przesłaniania na dz nr 232/2 - budynek oczyszczalni ścieków odległość od granicy działki 9,68 i 10,25 , pozostałe działki niezabudowane .

- 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 ok 13 m .

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. (Dz. U. Nr 229 poz. 2314 ze zm).

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.

