

# **OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA**

działki nr 599 – położonej w Niedarach.

**Inwestor :** Gmina Drwinia  
32-709 Drwinia  
Drwinia 57

## **1. Przedmiot inwestycji:**

przebudowa, nadbudowa i rozbudowa, budynku „Starej Szkoły”  
z przeznaczeniem na Dom Kultury,  
wraz z wewnętrzną instalacją gazową,  
z elementami małej architektury i sceną letnią,  
budowa instalacji kanalizacji sanitarnej do projektowanego zbiornika  
na ścieki sanitarne,  
na dz. nr 599 w Niedarach, Gmina Drwinia.

## **2. Zagospodarowanie terenu – stan istniejący.**

Działka nr 599, przewidziana pod planowaną inwestycję, położona jest  
w miejscowości Niedary, Gmina Drwinia.

Na działce inwestora znajdują się następujące obiekty: budynek starej  
szkoły, trzy studnie kopane, zbiornik ścieków sanitarnych - do likwidacji  
i hydrant.

Działka nr 599 jest działką narożną, o kształcie zbliżonym do prostokąta.  
Przez działkę inwestora przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna  
niskiego napięcia i telekomunikacyjna, oraz sieć wodociągowa i gazowa.

Przedmiotowy budynek starej szkoły położony jest w środkowej części  
działki nr 599, a całość działki posiada ogrodzenie trwałe.

Działka inwestora od strony północnej przylega do drogi wojewódzkiej  
KD-G 964 (dz. nr 327), dla której ustalono minimalną szerokość pasa  
drogowego w liniach rozgraniczających 25,0m.

Działka inwestora od strony południowej i zachodniej przylega do drogi  
wewnętrznej, gminnej (dz. nr 598).

Dojazd do budynku szkoły istniejący, od północy, poprzez istniejący zjazd  
publiczny z drogi wojewódzkiej (dz. nr 327).

### 3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Działka nr 599, znajduje się w obrębie terenów oznaczonych w MPZP Gminy Drwinia symbolami:

„**8.MNR w**” – tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej; w tym usług publicznych, oraz

„**8.R e,w,g**” – tereny rolnicze; gdzie dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z rekreacją; oraz obiektów małej architektury związanych z rekreacją.

„e” - oznacza - ograniczenie w zagospodarowaniu terenu w rejonie linii wysokich napięć (opisano w pkt. nr 8).

„w” - oznacza - obszar zagrożony zalewem powodziowym, obejmujący w całości tereny położone poza obrębem wałów przeciwpowodziowych rzeki Raby (opisano w pkt. nr 8);

„g” - oznacza - granice terenów górniczych oraz granice obszarów górniczych (opisano w pkt. nr 6).

Cała projektowana inwestycja zlokalizowana jest w terenach usług publicznych; jedynie część projektowanej zieleni, urządzeń związanych z rekreacją; ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury związanych z rekreacją; wchodzi swoim zasięgiem w tereny rolnicze; co jest dopuszczalne zgodnie z §10 ust.2 pkt.1 i §25 ust.1 pkt.3 – MPZP gm. Drwinia.

W związku z przebiegającą przez teren inwestycji napowietrzną siecią elektroenergetyczną niskiego napięcia; budynek jest zlokalizowany zgodnie z zachowaniem wymaganych przepisami odległościami poziomymi i pionowymi od w/w linii. Nie zmieniono także poziomu przyległego terenu, ani jego ukształtowania.

W trakcie wykonywania prac przy utwardzeniu terenu należy zachować szczególną ostrożność, tak aby nie spowodować uszkodzenia w/w sieci.

Przez działkę inwestora; w miejscu planowanego utwardzenia terenu przebiega sieć wodociągowa i sieć gazowa.

W obrębie przebiegu wodociągu i gazociągu nie przewiduje się niwelacji terenu, ani zmiany rzędnych terenu, a jedynie utwardzenie dojeżdż i dojazdu. W tym celu należy zdjąć warstwę humusu grub. około 20cm; i miejsce to uzupełnić tłuczniem, kostką. Tak więc, zostanie zachowana głębokość przekrycia sieci wodociągowej i sieci gazowej, dlatego nie ma konieczności jej przebudowy, ani wykonywania dodatkowych zabezpieczeń.

Nie zmieniono także poziomu przyległego terenu, ani jego ukształtowania. W trakcie wykonywania prac budowlanych należy używać sprzętu lekkiego i zachować szczególną ostrożność, aby nie spowodować uszkodzenia sieci.

W MPZP Gminy Drwinia wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy: 20,0m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej i odległość ta nie została zachowana u inwestora. Jednakże nie dotyczy to budynku Szkoły, ponieważ jest to budynek już istniejący.

Architektoniczny wyraz przedmiotowego budynku; proporcją, formą, detalem oraz rodzajem użytych materiałów, nawiązuje do cech tradycyjnych, swoistych dla miejscowości Niedary.

Budynek pełnić będzie funkcję ośrodka kultury dla środowiska wiejskiego. Na parterze zaplanowano salę zebrań, świetlicę wiejską z zapleczem socjalnym, a poddasze na cele wystawowe.

### **Zaprojektowano przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynku „Starej Szkoły” w Niedarach na dz. nr 599.**

Istniejący budynek dawnej szkoły jest obiektem parterowym, częściowo podpiwniczonym, z poddaszem użytkowym.

Planowana przebudowa i nadbudowa i rozbudowa opisane zostały w części opisu technicznego do architektury.

Kategoria obiektów budowlanych – IX – budynek kultury.

### **Instalacje zewnętrzne.**

- wodociągowa – istniejący przyłącz wodociągowy z sieci nie ulegnie zmianie. Stary przyłącz do istniejącej studni kopanej jest nieczynny.
- kanalizacyjna – projektowana instalacja kanalizacji sanitarnej do projektowanego zbiornika na ścieki sanitarne – betonowego, szczelnego, okresowo wybieralnego, o pojemności 9,00 m<sup>3</sup>;  
Stary przyłącz i stary zbiornik na ścieki sanitarne - do likwidacji.
- gazowa – istniejący przyłącz do sieci gazowej – bez zmian;
- energetyczna – istniejący przyłącz napowietrzny z sieci niskiego napięcia; bez zmian. Moc przyłączeniowa 7 kW; projektowana 14 kW, co jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

- wody opadowe - z uwagi na brak gminnej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo, w obrębie działki inwestora na tereny zielone, co jest zgodne z §28 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690).

Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo nie zaburzy stosunków wodnych na działkach sąsiednich; gdyż na działce inwestora jest wystarczająca ilość terenów zielonych chłonnych do przyjęcia wód opadowych z całego terenu utwardzonego i z powierzchni dachu.

- woda do celów p.poż. – z istniejącego hydrantu zewnętrznego położonego na działce inwestora oznaczonego nr 2.

Teren działki inwestora jest równy. W związku z planowaną inwestycją masy ziemne pochodzące z wykopów pod schody zewnętrzne zostaną rozplantowane po terenie działki Inwestora.

Nie przewiduje się wycinki drzew.

Odpady komunalne będą wywożone przez przedsiębiorstwo świadczące tego typu usługi na wysypisko śmieci na podstawie zawartej umowy.

Droga dojazdowa i dojścia do budynku utwardzone.

Droga pożarowa nie jest wymagana – dojazd do budynku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej (dz. nr 327) poprzez istniejący zjazd publiczny do budynku .

W budynku nie przewiduje się żadnego zatrudnienia, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 217,05 m<sup>2</sup> .

Zgodnie z §25 ust. 7, pkt. 2 - MPZP Gminy Drwinia dla tej powierzchni użytkowej należy przewidzieć minimum 9 miejsc postojowych.

Zgodnie z ustaleniami z Inwestorem zaplanowano 10 miejsc postojowych, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej.

Miejsca postojowe zaprojektowano w zachodniej części działki, przy drodze gminnej (dz. drogowa nr 598), jako przepuszczalne, z kraty syntetycznej wypełnionej zasypką grysową.

Przewidywana ilość miejsc postojowych zapewnia pełną obsługę budynku w tym zakresie i dostosowana jest do specyfiki budynku i faktycznych potrzeb użytkownika.

Całość działki posiada ogrodzenie trwałe, które zostanie wymienione na nowe stalowe, w systemie panelowym – kolor grafitowy.

Sumaryczna długość projektowanego ogrodzenia wynosi 240,00 mb.

**Planowana inwestycja ma na celu rewitalizację budynku dawnej szkoły w Niedarach, z przeznaczeniem na Dom Kultury.**

W ramach projektowanego zagospodarowania terenu wokół budynku przewiduje się wykonanie następujących elementów małej architektury takich jak:

- utwardzone place wystawowe - 6 sztuk,
- fontanna ; kula z piaskowca - 1 sztuka,
- scena letnia ogrodowa - 1 sztuka,
- oświetlenie wysokie - latarnie ogrodowe - 10 sztuk,
- oświetlenie niskie - słupki ogrodowe - 12 sztuk,
- oświetlenie posadzkowe - wokół fontanny - 4 sztuki,
- ławki parkowe – 15 sztuk,
- alejki spacerowe utwardzone,
- zielen średnia i niska.

**4. Zestawienie powierzchni:**

- pow. zabudowy bud. Starej Szkoły	193,63 m <sup>2</sup>
- pow. zabudowy projekt. zbiornika ścieków sanit.	9,00 m <sup>2</sup>
- pow. projekt. miejsc postojowych	139,00 m <sup>2</sup>
- pow. projekt. placów wystawowych - utwardzone	56,00 m <sup>2</sup>
- pow. sceny letniej z siedziskami	68,50 m <sup>2</sup>
- pow. projekt. utwardz. alejek, dojazd i dojazdów	560,11 m <sup>2</sup>
- pow. projektowanej zieleni	1870,00 m <sup>2</sup>
- pow. działki budowlanej nr 599	3207,00 m <sup>2</sup>

Wskaźniki wykorzystania terenu MNR :

Powierzchnia zabudowy - maks. 35 % pow. działki budowlanej - jest 7,7 %.

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimalnie 35% pow. działki budowlanej - jest 58 % .

Intensywność zabudowy – maksymalnie 0,4 – jest 0,16.

W/w powierzchnie policzono biorąc pod uwagę zarówno obiekty projektowane jak i istniejące.

Wskaźniki wykorzystania terenu dla R nie są wymagane.

**5. Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drwinia działka pod planowaną inwestycję nie podlega ochronie konserwatorskiej.**

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza terenem wpisanym do rejestru zabytków.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego znajdującego się w granicach terenu górniczego.

Południowa część dz. nr 599 w Niedarach znajduje się w granicach terenów górnich eksploatacji ropy naftowej „Grobla 2”; oznaczonych - „g”.

Zgodnie z §40 ust.3 MPZP Gminy Drwinia, działania inwestycyjne w granicach terenu górniczego powinny być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym organem nadzoru górniczego.

Inwestor uzyskał uzgodnienie z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. w Warszawie, Oddział w Sanoku, znak: TWG-442-16-JZ z dnia 20.04.2016r. ; pozytywnie opiniujące lokalizację projektowanej inwestycji; oraz informujące, że działka nr 599 znajduje się poza granicami terenu górniczego, a w jej obrębie nie występują żadne obiekty i urządzenia górnicze, które mogłyby kolidować z inwestycją.

7. Informacja i dane o charakterze cechach zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych.

Obszar oddziaływania całej przedmiotowej inwestycji; obejmuje działkę inwestora nr 599.

Obszar oddziaływania istniejącego zjazdu na działkę z drogi wojewódzkiej, obejmuje działkę nr 599.

Przedmiotowy budynek spełnia wymagania określone w §13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i nie spowoduje ponadnormatywnego zacienienia budynków na sąsiednich działkach.

Wnioskowana inwestycja będzie realizowana tak, że nie będzie ograniczała dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Projektowana inwestycja zapewnia ochronę interesów, o której mowa w Art.5 Ustawy Prawo Budowlane.

Projektowana inwestycja nie spowoduje zagrożeń dla środowiska, higieny i zdrowia ich użytkowników i najbliższego otoczenia .

Przedmiotowy budynek mieszkalny nie spowoduje ponadnormatywnego hałasu uciążliwego dla środowiska i otoczenia.

Działka inwestora nie leży w terenach osuwiskowych. Działka inwestora nie leży w obszarze NATURA 2000.

8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

**I. Działka nr 599 w Niedarach znajduje się na obszarze potencjalnego zagrożenia zalewem powodziowym - oznaczonych „w”:**

obejmujący w całości tereny położone poza obrębem wałów przeciwpowodziowych rzeki Raby; o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych. Zgodnie z §39 MPZP Gminy Drwinia, w obszarach tych nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy w terenach depresyjnych i bezodpływowych (głównie w licznych starorzeczach), które winny podlegać ochronie ze względu na znaczenie dla retencji wód.

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze depresyjnym ani bezodpływowym.

**II. Południowa część dz. nr 599 w Niedarach znajduje się w strefie orientacyjnego zasięgu ograniczeń w lokalizacji zabudowy od linii energetycznej wysokiego napięcia 220kV oznaczonych - „e”.**

Nie dotyczy – w pobliżu projektowanego budynku nie przebiega żadna linia elektryczna 220 kV w odległości mniejszej niż 40 m i nie zachodzi zjawisko przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego.

9. Powierzchnia zabudowy –

Budynku Starej Szkoły wynosi 193,63 m<sup>2</sup>; (zgodnie z PN-ISO 9836: 1997).